

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

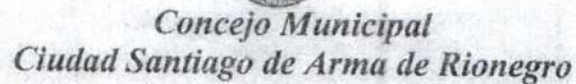


MUNICIPIO DE RIONEGRO VOLÚMEN II "NORMAS"



***Ciudad Santiago de Arma de Rionegro
Departamento Administrativo de Planeación***

Bien por Rionegro



TÍTULO: POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO, ANTIOQUIA.

FECHA DE SANCIÓN: ENERO 13 DEL 2000

PONENTE (S): VICTOR JULIO TEJADA NEIRA, ALVARO HERNAN ARIAS GONZALEZ Y EFRAIN
CARDONA CIRO.

NOTA:



Ciudad Santiago de Arma de Rionegro
Departamento de Antioquia
República de Colombia
CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO 104

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO, ANTIOQUIA.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE RIONEGRO,
ANTIOQUIA.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el Artículo 313 y 79 de la Constitución Nacional, el Artículo 32 de la Ley 388 de 1997, Decretos Reglamentarios 859 y 1052 de 1998, y Decretos 1420 y 1599 de 1998.

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar en toda su extensión los documentos técnicos de soporte Diagnóstico; Componente General; Componente Urbano; Componente Rural; con sus respectivos planos generales, que constituyen el Volumen I del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, los cuales se anexan y hacen parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Adoptar la Normatividad General contenida en el Volumen II del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, el cual se anexa y hace parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO TERCERO: El presente Acuerdo deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Acuerdo 024 de 1993 y demás Acuerdos que lo modifican o complementan.

Quedan transitoriamente vigentes:

- Capítulo IV "Nomenclatura" y Capítulo VIII lo referente a impuesto de construcción, del Acuerdo 024 de 1993.
- Acuerdo 016 de 1995.
- Acuerdo 167 de 1996.
- Acuerdo 216 de 1997.
- Acuerdo 117 de 1984.
- Acuerdo 048 de 1993.
- Acuerdo 058 de 1995.
- Acuerdo 232 de 1997, excepto el Artículo Undécimo.



Ciudad Santiago de Arma de Rionegro
Departamento de Antioquia
República de Colombia
CONCEJO MUNICIPAL

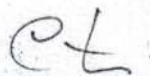
ACUERDO 104

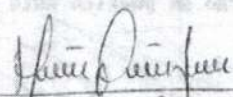
3
2

ARTÍCULO CUARTO: Facúltase al Ejecutivo Municipal para que una vez aprobado el P.O.T. destine los remanentes del crédito obtenido, según lo estipulado en el Acuerdo 035 de 1998, a los estudios de plusvalía y la actualización del expediente urbano, según lo reglamentado en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998.

ARTÍCULO QUINTO: Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación legal.

Expedido en el Concejo Municipal de Rionegro, Antioquia, el diez (10) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999); habiéndose aprobado en dos debates: En el Primer Debate por la Comisión y en su Segundo Debate en Sesión Plenaria, ambos celebrados en fechas diferentes en el Período de Prórroga.


JOSÉ JESÚS CASTRO CASTRO
Presidente del Concejo


HUGO ALBERTO PARRA GALEANO
Secretario General

RECIBIDO EN LA ALCALDIA MUNICIPAL: 13 de enero del 2000

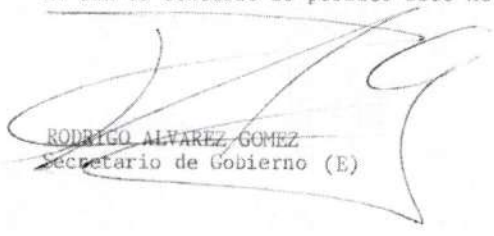
De conformidad con el Código de Régimen Municipal, la Ley 136 de 1994 y el Decreto 2626 de noviembre 29 de 1994; el presente Acuerdo se SANCIONO por el Alcalde Municipal, HOY TRECE (13) de enero del dos mil (2000). Envíese tres (3) ejemplares a la Gobernación de Antioquia, División Jurídica.

PUBLIQUESE Y EJECUTESE



HUGO ALBERTO CASTAÑO GARZÓN
Alcalde Municipal

CONSTANCIA SECRETARIAL: 13 de enero del 2000
El día de concurso se publicó este Acuerdo.



RODRIGO ALVAREZ GOMEZ
Secretario de Gobierno (E)

Plan de Ordenamiento Territorial



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

" Por un Desarrollo con Calidad de Vida "

VOLÚMEN II " NORMAS "

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

**MUNICIPIO DE RIONEGRO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
REPÚBLICA DE COLOMBIA**

Plan de Ordenamiento Territorial



Ciudad Santiago de Arma de Rionegro

Bien por Rionegro

MUNICIPIO DE RIONEGRO
Departamento de Antioquia

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

HUGO ALBERTO CASTAÑO GARZÓN
Alcalde Municipal

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

ADRIANA MARÍA CASTAÑO GARCÉS
Directora (E)

Bien por Rionegro

CONCEJO MUNICIPIO DE RIONEGRO

HONORABLE CONCEJAL JOSÉ DE JESÚS CASTRO CASTRO - Presidente

HONORABLE CONCEJAL VÍCTOR JULIO TEJADA NEIRA - 1^{er} Vicepresidente

HONORABLE CONCEJAL MARITZA BEL CARDONA CARDONA - 2^{do} Vicepresidente

HONORABLE CONCEJAL FRANCISCO JAVIER RENDÓN RIVAS

HONORABLE CONCEJAL DIEGO ADOLFO OSPINA ARBELÁEZ

HONORABLE CONCEJAL JAVIER DE JESÚS QUINTERO VILLADA

HONORABLE CONCEJAL RAMÓN EUSEBIO ZULUAGA GÓMEZ

HONORABLE CONCEJAL SAÚL MARTINEZ QUINTERO

HONORABLE CONCEJAL EFRAÍN DE JESÚS CARDONA CIRO

HONORABLE CONCEJAL MARIO GÓMEZ CASTAÑO

HONORABLE CONCEJAL FRANZ NORBERTO GALVIS CARMONA

HONORABLE CONCEJAL JHON DE JESÚS GÓMEZ NOREÑA

HONORABLE CONCEJAL ALVARO HERNÁN ARIAS GONZÁLEZ

HONORABLE CONCEJAL LUIS IVÁN PÉREZ LUJÁN

HONORABLE CONCEJAL JOSÉ LUCIANO ZULUAGA ARROYAVE

HUGO ALBERTO PARRA GALEANO Secretario

GABINETE MUNICIPIO DE RIONEGRO

Doctor Hugo Alberto Castaño Garzón
Doctora Adriana María Castaño Garcés

Doctor Orlando Ríos Gallego
Doctora Claudia Angarita Gómez
Doctora Claudia María Vélez Vélez
Doctor Benjamín Álzate Castaño
Doctor Víctor Hugo Castaño González
Doctor Jairo Alberto Saenz

Doctor Walter Osorio Echeverri

Doctor Carlos Mauricio Martínez Flórez
Doctor Javier de Jesús Henao Castaño

Doctor Gonzalo Adolfo Díaz Cardona

Doctor Omar Efren Monroy Palacio

Alcalde Popular
Directora (E) Departamento de
Planeación
Secretario de Gobierno
Secretaria de Hacienda
Secretaria General
Secretario de Educación
Secretario de Obras Públicas
Secretario de Transportes y
Tránsito
Secretario de Desarrollo de
Comunidad
Director Local de Salud
Departamento Administrativo de
Valorización
Secretario de Agricultura y Medio
Ambiente
Departamento de Vivienda

CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

PRESBITERO OSCAR MARÍN GALLO	Sector Educativo
DOCTOR REINALDO POSADA	Delegado sector Educativo
DOCTOR MAURICIO MESA LONDOÑO	Sector Económico
SEÑOR GERARDO SÁNCHEZ ZAPATA	Sector Social
DOCTOR HERNÁN DARÍO ÁLVAREZ SUÁREZ	Sector Ecológico
DOCTOR JESÚS GONZALO MARTÍNEZ	Sector Comunitario
DOCTOR CARLOS EMILIO BARRERA LEÓN	Sector Cultural
DOCTOR JORGE ALBERTO VILLEGAS BEDOYA	Representante del H. Concejo Municipal
SEÑORA NELLY HENAO GÓMEZ	Representante sector de la Mujer
DOCTOR RODRIGO HERNÁNDEZ ÁLZATE	Representante sector de la Juventud
DOCTOR HERNÁN ANTONIO RESTREPO G.	Representante sector Campesino
DOCTOR HÉCTOR JAIME GÓMEZ FRANCO	Representante sector Profesional

EQUIPO TÉCNICO

MARTHA RUBY FALLA GONZALEZ
SOCORRO VELASQUEZ AGUILAR
ROBERTO ANTONIO OSPINA GARCIA
CARLOS MARIO FRANCO RENDÓN
CARLOS ANDRES QUINTERO MARIN
MARISOL ARBOLEDA CARDONA
SANDRA PATRICIA POSADA HERRERA
JOSE EDGAR HENAO LÓPEZ
JORGE JULIAN RENDÓN RENDÓN
FRANCISCO GÓMEZ SILVA

UGAM

ADRIANO ALBERTO GARZÓN ARROYAVE
ALEIDA PELAEZ DE GOENAGA
BLANCA LIGIA RESTREPO ARROYAVE
JAVIER E. CARRASQUILLA TOBÓN

DANIEL GÓMEZ MONTOYA

Asesora Jurídica
Asesora Jurídica
Subsistema Físico – Espacial
Apoyo S. Físico – Espacial
S.I.G
S.I.G
Secretaría
Subsistema Económico
Patrimonio
Asistente

Subsistema Físico – Biótico
Adm. Agropecuaria
Auxiliar
Asesor Saneamiento
ambiental
Asesor PRISER



EQUIPO DE APOYO

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

ELSY ARBELAEZ CARDONA

EDILSON ZULUAGA JARAMILLO

ANGELA MARIA OSPINA ECHEVERRY

OLGA INÉS MARÍN JARAMILLO

EDISON LÓPEZ LÓPEZ

MARIA CONCEPCIÓN CARDONA MONTOYA

JESUS OCTAVIO GIRALDO ALVAREZ

GUILLERMO LEON GIRALDO GOMEZ

JENNY VALLEJO OSPINA

Ingeniera Civil

Ingeniero Civil

Estadística

Evaluadora de Proyectos

Supervisor DAP.

Secretaria General

Auxiliar Administrativo

Auxiliar Administrativo

Auxiliar Administrativa



EQUIPO DE APOYO

Corporación Autónoma Regional Rionegro – Nare "CORNARE"
Municipios Asociados del Oriente Antioqueño "MASORA"
Universidad Nacional de Colombia - Seccional Medellín
GEOSAT
Gabinete Municipal
Aguas de Rionegro

ORGANISMOS DE CONCERTACIÓN

ASOCOMUNAL
Gremios Industriales
Aerocivil
Zona Franca
Cámara de Comercio
Corporación Empresarial del Oriente
Curadurías
Lonja del Oriente

NORMAS GENERALES PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO

	PAGINA
CAPÍTULO PRIMERO	1
OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1
TÍTULO I	1
LAS NORMAS URBANÍSTICAS	1
ARTÍCULO 1 NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO	1
1. NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES	1
2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	2
3. NORMAS COMPLEMENTARIAS	2
ARTÍCULO 2	3
TÍTULO II	
OBJETIVOS Y ACCIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO	3
ARTÍCULO 3 PROPÓSITO DEL DESARROLLO TERRITORIAL MUNICIPAL	3
ARTÍCULO 4. OBJETIVOS DE DESARROLLO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO.	3
ARTÍCULO 5. POLÍTICAS DE LARGO PLAZO PARA LA OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y MANEJO DEL SUELO	4
ARTÍCULO 6. ACCIONES ESTRATÉGICAS	4
1. A NIVEL DE GESTIÓN	4
2. A NIVEL URBANÍSTICO	5
3. A NIVEL ECONÓMICO	5
4. A NIVEL AMBIENTAL	5

	PAGINA
5. A NIVEL DE ESPACIO PÚBLICO	7
6. A NIVEL SOCIAL	7
POLÍTICAS MUNICIPALES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MEDIANO PLAZO	8
ARTÍCULO 7. POLÍTICAS PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MEDIANO PLAZO	8
ARTÍCULO 8. ESTRATEGIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO EN EL SUELO URBANO	9
1. A NIVEL URBANÍSTICO	9
2. A NIVEL SOCIAL	10
3. A NIVEL ECONÓMICO	10
4. A NIVEL AMBIENTAL	10
POLÍTICAS MUNICIPALES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL EN EL MEDIANO PLAZO	11
ARTÍCULO 9. POLÍTICAS MUNICIPALES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL EN EL MEDIANO PLAZO	11
ARTÍCULO 10. ESTRATEGIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO EN EL SUELO RURAL	12
1. A NIVEL SOCIAL	12
2. A NIVEL ECONÓMICO	12
3. A NIVEL AMBIENTAL	12
CAPÍTULO SEGUNDO	12
DIVISIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL	12
ARTÍCULO 11. LÍMITES MUNICIPALES	12
ARTÍCULO 12. CLASES DE SUELO	12
ARTÍCULO 13. SUELO URBANO (SU)	13
ARTÍCULO 14. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA (SE)	13

• ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA COBERTURA MUNICIPAL CLASE II	19
• ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA COBERTURA REGIONAL CLASE III	21
4. USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES	22
A SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES	22
B EDUCATIVO	22
C ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA	22
D. ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SERVICIOS PERSONALES Y SERVICIOS SOCIALES:	22
• USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA ZONAL CLASE I	23
A SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES	23
B EDUCATIVOS	23
C ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA	23
D ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SERVICIOS SOCIALES Y SERVICIOS PERSONALES	23
USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA MUNICIPAL CLASE II	24
A SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES	24
B EDUCATIVOS	24
C ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA	24
D ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SERVICIOS SOCIALES Y SERVICIOS PERSONALES	24
• USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA INTERMUNICIPAL O REGIONAL CLASE III.	24
A SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES	25
B EDUCATIVOS	25
C ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA	25
D ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES Y PERSONALES	25

	PAGINA
ARTÍCULO 15. PARAMETROS PARA LA DEFINICION DEL SUELO DE EXPANSION	13
ARTÍCULO 16. SUELO RURAL (SR)	14
ARTÍCULO 17. SUELO SUBURBANO (SS)	14
ARTÍCULO 18. SUELO DE PROTECCIÓN	14
CAPÍTULO TERCERO	16
TÍTULO I	16
USOS GENERALES DEL SUELO	16
ARTÍCULO 19. LINEAMIENTOS PARA LOS USOS GENERALES DEL SUELO	16
ARTÍCULO 20. USOS GENERALES DEL SUELO	16
1. PRODUCCIÓN PRIMARIA	16
A Producción agrícola	16
B Producción pecuaria	16
C Producción agropecuaria	16
D Silvicultura:	16
E Pesca	16
2. USOS INDUSTRIALES	16
A. INDUSTRIA EXTRACTIVA	17
CLASIFICACIÓN	17
B. INDUSTRIA TRANSFORMADORA	17
•INDUSTRIA TRANSFORMADORA CLASE I	17
• INDUSTRIA TRANSFORMADORA CLASE II	17
• INDUSTRIA TRANSFORMADORA CLASE III	18
3. ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA	18
USOS COMERCIALES Y ACTIVIDADES MERCANTILES Y DE SERVICIOS	18
• ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA COBERTURA ZONAL CLASE I	19

PAGINA

5	USO RESIDENCIAL	25
A.	VIVIENDA UNIFAMILIAR	25
B.	VIVIENDA BIFAMILIAR	25
C.	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	26
6	USO SOCIAL OBLIGADO	26
7	USO DE PROTECCION AMBIENTAL	26
A.	USOS PROTECCIÓN PARA LA PRESERVACIÓN:	26
B.	USOS PROTECCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN:	26
	ARTICULO 21. CATEGORIAS DE LOS USOS DEL SUELO	26
1.	PERMITIDOS	26
A.	PRINCIPALES	26
B.	COMPLEMENTARIOS	26
2.	RESTRINGIDOS	27
3.	PROHIBIDOS	27
	TÍTULO II	27
	AFECTACIONES, CESIONES, RETIROS	27
	AFECTACIONES	27
	ARTÍCULO 22. CONCEPTO	27
	ARTÍCULO 23. CLASES DE AFECTACIONES	27
	ARTÍCULO 24. CARACTERÍSTICAS	27
	ARTÍCULO 25. PROCEDIMIENTO PARA SU IMPOSICIÓN	28
	ARTÍCULO 26. DEL CONTRATO DE COMPENSACIÓN	28
	ÁREAS DE CESIÓN	29
	ARTÍCULO 27	29

ARTÍCULO 28	29
ÁREAS DE CESIÓN TIPO A:	29
ÁREAS DE CESIÓN TIPO B:	29
ARTÍCULO 29	29
ARTÍCULO 30. RANGOS PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO	30
CESION TIPO A:	30
CESION TIPO B:	30
ARTÍCULO 31. RANGOS PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO RURAL	31
ARTÍCULO 32.	31
ARTÍCULO 33. ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN	31
ARTÍCULO 34.	31
RETIROS OBLIGATORIOS	32
ARTÍCULO 35. RETIROS OBLIGATORIOS	32
ARTÍCULO 36	32
ARTÍCULO 37. FAJAS DE RETIRO	32
CAPÍTULO CUARTO	33
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL	33
ARTÍCULO 38.	
1 DETERMINACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO	33
2 ZONIFICACIÓN	33
4. SECTORIZACIÓN	33

TITULO I	34
SUBSISTEMAS ESTRUCTURANTES	34
SISTEMA AMBIENTAL	34
ARTÍCULO 39. MANEJO ESPECIAL DEL SUELO DE PROTECCIÓN	34
ZONAS DE PROTECCIÓN	34
ARTÍCULO 40. ZONAS DE PROTECCIÓN	34
QUEBRADAS URBANAS	34
ARTÍCULO 41. QUEBRADAS AFLUENTES DEL RÍO NEGRO CUBIERTAS Y NO CUBIERTAS	34
ARTÍCULO 42. NORMAS TRANSITORIAS PARA LA INTERVENCIÓN EN LAS QUEBRADAS	34
ARTÍCULO 43	35
ARTÍCULO 44. RETIROS OBLIGATORIOS A FUENTES HÍDRICAS EN EL SUELO URBANO	35
ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO	35
ARTÍCULO 45. ZONAS DE ALTO RIESGO:	35
ARTÍCULO 46. PARÁMETROS DE MANEJO PARA ZONAS DE ALTO RIESGO	36
ARTÍCULO 47. NORMAS TÉCNICAS PARA PREVENCIÓN DE AMENAZA Y RIESGO	36
LLANURA DE INUDACIÓN Y PARQUE LINEAL DEL RIO NEGRO	37
ARTÍCULO 48. DELIMITACIÓN DE LA LLANURA DE INUNDACIÓN DEL RIO NEGRO	37
ARTÍCULO 49. USOS DEL SUELO EN LA LLANURA DE INUNDACIÓN DEL RÍO NEGRO	37



1. FUNCIÓN PRINCIPAL Y USOS DEL SUELO EN EL TRAMO URBANO	37
• ZONA DE PROTECCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN	37
USOS PERMITIDOS	37
USOS RESTRINGIDOS	38
USOS PROHIBIDOS	38
ZONA DE RESTRICCIÓN	38
2. FUNCIÓN PRINCIPAL Y USOS DEL SUELO EN EL TRAMO RURAL	39
ZONA DE PROTECCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN	39
USO PRINCIPAL	39
USO RESTRINGIDO	39
USOS PROHIBIDOS	40
• ZONA DE RESTRICCIÓN	40
- USOS PERMITIDOS	40
ARTÍCULO 50. PARQUE LINEAL DEL RIO NEGRO	40
ARTÍCULO 51. USOS EXISTENTES CONTRARIOS A LA REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA LA LLANURA DE INUNDACIÓN	41
SISTEMA DE ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO	41
ARTÍCULO 52. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO - CULTURAL DEL MUNICIPIO	41
ARTÍCULO 53. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA PATRIMONIAL	41
ARTÍCULO 54. TRATAMIENTO PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA PATRIMONIAL	41

ARTÍCULO 55. IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTO DE INMUEBLES PATRIMONIALES	42
1. CONSERVACIÓN DE PRIMER GRADO	42
2. CONSERVACIÓN DE SEGUNDO GRADO	43
ARTÍCULO 56. ESPACIOS Y RECORRIDOS PATRIMONIALES	43
ARTÍCULO 57. TRATAMIENTO PARA LOS ESPACIOS Y RECORRIDOS PATRIMONIALES	44
ARTÍCULO 58. MONUMENTOS, ESCULTURAS Y OTROS ELEMENTOS PATRIMONIALES	44
ARTÍCULO 59. USOS DEL SUELO	44
ARTÍCULO 60. NORMAS GENERALES PARA LOS INMUEBLES PATRIMONIALES	44
ARTÍCULO 61.	45
SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO	45
ARTÍCULO 62	45
ARTÍCULO 63. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	45
ARTÍCULO 64. DELIMITACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	46
ARTÍCULO 657	47
ARTÍCULO 66	47
ARTÍCULO 67. NORMAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO PARA LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS	48
ARTÍCULO 68	48
ARTÍCULO 69	48
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO BÁSICO	49

ARTÍCULO 70. CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO BÁSICO	49
SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE	49
ARTÍCULO 71. DEFINICIÓN	49
ARTÍCULO 72	49
ARTÍCULO 73. JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL	49
ARTÍCULO 74	50
SISTEMA VIAL URBANO	51
SISTEMA VIAL RURAL	60
ARTÍCULO 75	62
ARTÍCULO 76. REQUERIMIENTOS MINIMOS DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA VIAL	62
ARTÍCULO 77. ACCIONES PRIORITARIAS PARA LA SOLUCIÓN DE PUNTOS DE CONFLICTO EN EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	63
ARTÍCULO 78. CONTINUIDAD VIAL	64
ARTÍCULO 79	64
ARTÍCULO 80	64
ARTÍCULO 81	65
ARTÍCULO 82	65
ARTÍCULO 83. RADIO DE GIRO EN INTERSECCIONES	65
ARTÍCULO 84. RADIO DE OCHAVA	65
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS	65
ARTÍCULO 85. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.	65

ARTÍCULO 86. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	65
ARTÍCULO 87	66
ARTÍCULO 88	66
ARTÍCULO 89	66
ARTÍCULO 90	66
ARTÍCULO 91	66
ARTÍCULO 92	66
ARTÍCULO 93. NORMAS REFERENTES A LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS:	67
ARTÍCULO 94	68
TÍTULO II	68
ZONIFICACIÓN URBANA	68
ARTÍCULO 95. ZONAS HOMOGÉNEAS DEL SUELO URBANO	68
ARTÍCULO 96. Cuadro ."Usos para Suelo Urbano del Municipio de Rionegro	68
ZONA HOMOGÉNEA CAFÉ	73
ARTÍCULO 97	73
ARTÍCULO 98. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA HOMOGÉNEA CAFÉ. DENSIDADES CONSOLIDADAS Y ESPACIOS PÚBLICOS AMPLIOS	73
ARTÍCULO 99. USO SOCIAL OBLIGADO	73
ZONA HOMOGÉNEA NARANJA:	74
ARTÍCULO 100. ZONA HOMOGÉNEA NARANJA:	74
ARTÍCULO 101. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA NARANJA:	74



ARTÍCULO 102	75
ARTÍCULO 103	75
ZONA HOMOGÉNEA DE COLOR CARMIN:	75
ARTÍCULO 104. ZONA HOMOGÉNEA DE COLOR CARMIN.	75
SUBZONA CENTRO TRADICIONAL	76
ARTÍCULO 105. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA CENTRO TRADICIONAL:	76
SUBZONA PLAZA DE MERCADO	76
ARTÍCULO 106. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA PLAZA DE MERCADO	76
SUBZONA CORREDORES URBANOS DE SERVICIOS	77
ARTÍCULO 107. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA CORREDORES URBANOS	77
ZONA HOMOGÉNEA AMARILLA URBANIZADA	77
ARTÍCULO 108. ZONA HOMOGÉNEA AMARILLA	77
ARTÍCULO 109. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA HOMOGÉNEA AMARILLA	78
ZONA HOMOGÉNEA GRIS O DE EXPANSIÓN:	78
ARTÍCULO 110. ZONA HOMOGÉNEA GRIS	78
TÍTULO III	78
NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO	78
NORMAS DE VIVIENDA	78
ARTÍCULO 111	78

A	UNIFAMILIAR	79
B	BIFAMILIAR	79
C	MULTIFAMILIAR	79
	NORMAS PARA LAS URBANIZACIONES	79
	ARTÍCULO 112. URBANIZACIÓN	79
	ARTÍCULO 113	79
	ARTÍCULO 114	80
	ARTÍCULO 115	80
	ARTÍCULO 116	80
	ARTÍCULO 117. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	81
	ARTÍCULO 118. NORMAS PARA URBANIZACIONES DE VIS	81
	ARTÍCULO 119	81
	ARTÍCULO 120. REQUISITOS PARA LOTEOS EN EL SUELO URBANO	82
	ARTÍCULO 121	82
	ARTÍCULO 122. OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE LOTES SIN CONASTRUIR	82
	CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES	82
	ARTÍCULO 123	82
	ESTACIONAMIENTOS	83
	ARTÍCULO 124. ESTACIONAMIENTO	83
	1. ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO:	83
	2. ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO PÚBLICO:	83

ARTÍCULO 125. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES	83
ARTÍCULO 126. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTO DE VISITANTES EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES	83
ARTÍCULO 127. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE USUARIO O PROPIETARIO EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL	84
ARTÍCULO 128	84
NORMAS SOBRE VOLUMETRÍAS EN EDIFICACIONES	85
ARTÍCULO 129	85
ARTÍCULO 130. AISLAMIENTOS	85
MUROS Y FACHADAS	85
ARTÍCULO 131. TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y LAS FACHADAS	85
ARTÍCULO 132. VENTANA EN MURO MEDIANERO Y EN ALTURA	85
ARTÍCULO 133. MANSARDAS O BUHARDILLAS	86
ARTÍCULO 134. MEZANINE	86
ARTÍCULO 135. VOLADIZOS	86
• BALCONES	86
• ALEROS Y TERRAZAS:	87
• FACHADA SEMIABIERTA	87
ARTÍCULO 136. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	87
ARTÍCULO 137. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	87
ARTÍCULO 138. DEFINICIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS	87

ARTÍCULO 139. REQUISITOS	87
ARTÍCULO 140. LAS ÁREAS DE USO COMÚN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS SERÁN INTERNAS Y EXTERNAS	88
INTERNAS:	88
EXTERNAS	89
ARTÍCULO 141. CONTENIDO MÍNIMO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	89
ARTÍCULO 142. PROCEDIMIENTO DE LAS URBANIZACIONES YA CONSTRUIDAS PARA CONVERTIRSE EN UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA.	90
TÍTULO IV	90
ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	90
ARTÍCULO 143. ZONAS HOMOGÉNEAS EN EL SUELO RURAL Y SUBURBANO	90
ARTÍCULO 144. Cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro"	90
ZONA DE APTITUD FORESTAL	95
ARTÍCULO 145. ZONA DE APTITUD FORESTAL (Z - F)	95
ARTÍCULO 146. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONA DE APTITUD FORESTAL	95
ZONA AGROPECUARIA A	96
ARTÍCULO 147. ZONA AGROPECUARIA: (ZA).	96
ARTÍCULO 148. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA AGROPECUARIA	96
ARTÍCULO 149. NORMAS PARA LA ZONA SUBURBANA EN GENERAL	96
SUELO SUBURBANO DE LA ZONA INDUSTRIAL	97
ARTÍCULO 150. ZONA INDUSTRIAL	97

ARTÍCULO 151. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL	97
SUELO SUBURBANO DE LA ZONA FRANCA	98
ARTÍCULO 152. ZONA FRANCA: (ZF)	98
ARTÍCULO 153. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA FRANCA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA	98
SUELO SUBURBANO CORREDORES DE SERVICIO	99
ARTÍCULO 154. ZONAS CORREDORES DE SERVICIOS	99
SUELO SUBURBANO DE LOS CENTROS DE SERVICIOS	99
ARTÍCULO 155	99
TÍTULO V	99
NORMAS PARA EL SUELO RURAL Y SUBURBANO	99
ARTÍCULO 156	99
ARTÍCULO 157	101
ARTÍCULO 158. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARCELACIONES	101
ARTÍCULO 159. NORMAS PARA LOS CONDOMINIOS O UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS EN SUELO RURAL	102
ARTÍCULO 160. CONDOMINIOS CAMPESINOS	102
ARTÍCULO 161	103
ARTÍCULO 162. NORMAS APLICABLES A UN PREDIO UBICADO EN VARIAS ZONAS HOMOGÉNEAS	104
ARTÍCULO 163	104
ARTÍCULO 164	104
ARTÍCULO 165	104

ARTÍCULO 166	105
ARTÍCULO 167	105
ARTÍCULO 168	105
ARTÍCULO 169	105
ARTÍCULO 170	105
ARTÍCULO 171. NORMAS ESPECIFICAS PARA FLORICULTIVOS	105
ARTÍCULO 172	106
ARTÍCULO 173. OBLIGACIONES ESPECIALES PARA LAS JUNTAS ADMINISTRADORAS DE ACUEDUCTOS VEREDALES O DE LAS JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL QUE PRESTAN EL MISMO SERVICIO:	106
ARTÍCULO 174	106
TITULO VI	106
NORMAS COMUNES AL SUELO URBANO Y RURAL	106
ARTÍCULO 175	106
ARTÍCULO 176	106
ARTÍCULO 177	107
ARTÍCULO 178. REQUISITOS AMBIENTALES	107
MANEJO DE MATERIAL DE PRESTAMO Y ESCOMBRERAS	107
ARTÍCULO 179. ESCOMBRERA MUNICIPAL	107
ARTÍCULO 180. TRABAJOS PRELIMINARES	107

TITULO VII	108
SECTORIZACIÓN URBANA	108
ARTÍCULO 182. SECTORIZACIÓN URBANA	108
TITULO VIII	108
SECTORIZACIÓN RURAL	108
ARTÍCULO 183.	108
ARTÍCULO 184. SECTORIZACIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA DIVISIÓN POLÍTICA ADMINISTRATIVA	108
ARTÍCULO 185. SECTORIZACIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS UNIDADES ESPACIALES DE FUNCIONAMIENTO	110
ARTÍCULO 186. CENTROS DE SERVICIOS	110
ARTÍCULO 187. CLASIFICACIÓN DE LOS CENTROS DE SERVICIOS	110
1. CENTROS DE SERVICIOS SUBREGIONALES: (C.S.S.)	110
2. CENTROS DE SERVICIOS RURALES: (C.S.R.)	110
3. CENTROS DE SERVICIOS VEREDALES (C.S.V.)	111
ARTÍCULO 188	111
CAPÍTULO QUINTO	111
RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES Y LEGALIZACIONES	111
ARTÍCULO 189.	111
ARTÍCULO 190. REQUISITOS PARA EL RECONOCIMIENTO	111
ARTÍCULO 191. PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO	111
ARTÍCULO 192	112
ARTÍCULO 193	112

ARTÍCULO 194. LEGALIZACIONES	113
ARTÍCULO 195	113
ARTÍCULO 196. PROHIBICIÓN DE REALIZAR RECONOCIMIENTO DE CONTRUCCIONES Y LEGALIZACIONES	113
ARTÍCULO 197. COMPENSACIONES.	114
ARTÍCULO 198	115
ARTÍCULO 199. PARÁMETROS PARA LA LEGALIZACIÓN DE HECHOS CUMPLIDOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 15 y 16 DEL ACUERDO 016 DE 1998 EXPEDIDO POR CORNARE	115
CAPÍTULO SEXTO	115
PLANES PARCIALES	115
ARTÍCULO 200. CONCEPTO	116
ARTÍCULO 201. DECLARATORIA DE PLANES PARCIALES	116
PLAN PARCIAL EN SUELO RURAL	116
ARTÍCULO 202. PARÁMETROS PARA LOS PLANES PARCIALES EN SUELO RURAL.	116
ARTÍCULO 203. PARÁMETROS PARA LOS PLANES PARCIALES URBANOS	117
ARTÍCULO 204. REQUISITOS COMUNES PARA PLANES PARCIALES EN EL SUELO DE EXPANSION.	118
CAPÍTULO SÉPTIMO	119
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA	119
ARTÍCULO 205. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.	119

TÍTULO I	120
GESTION DE LOS PLANES PARCIALES	120
ARTÍCULO 206. PLANES PARCIALES	120
ARTÍCULO 207. PLANES PARCIALES EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO	120
ARTÍCULO 208. CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES PARCIALES	120
ARTÍCULO 209. CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANES PARCIALES	120
ARTÍCULO 210. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES	120
LA ETAPA PRELIMINAR	120
EL DIAGNÓSTICO	121
LA FORMULACIÓN	121
APROBACIÓN	122
ARTÍCULO 211. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	122
ARTÍCULO 212	122
ARTÍCULO 213. OBLIGACIONES DE LOS GESTORES DEL PROYECTO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	123
ARTÍCULO 214. PROCEDIMIENTOS PARA DELIMITAR Y EJECUTAR UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	123
TÍTULO II	124
REPARTO ÉQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS	124
ARTÍCULO 215. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS	124
TÍTULO III	125
SISTEMA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	125
ARTÍCULO 216	125
ARTÍCULO 217	125

ARTÍCULO 218. EJECUCIÓN DE LA UNIDADES DE ACTUACIÓN	125
ARTÍCULO 219. SISTEMA DE COOPERACIÓN	125
ARTÍCULO 220. SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS O INTEGRACIÓN INMOBILIARIA	126
ARTÍCULO 221. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS O INTEGRACIÓN INMOBILIARIA:	126
ARTÍCULO 222. SISTEMA DE COMPENSACIÓN	127
ARTÍCULO 223	127
ARTÍCULO 224. DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.	127
TÍTULO IV	127
FONDO DE COMPENSACIÓN	127
ARTÍCULO 225. FONDO DE COMPENSACIÓN	127
ARTÍCULO 226. PATRIMONIO Y RENTAS DEL FONDO DE COMPENSACIONES	127
TÍTULO V	128
BANCO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO	128
ARTÍCULO 227	128
TÍTULO VI	128
PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	128
ARTÍCULO 228	128
ARTÍCULO 229. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA	128

TÍTULO VII	129
ENAJENACIÓN FORZOSA, ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN	129
ARTÍCULO 230. ENAJENACIÓN FORZOSA	129
ARTÍCULO 231. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA	129
TÍTULO VIII	129
TRÁMITES	129
ARTÍCULO 232. DEFINICIÓN DE LICENCIA	129
ARTÍCULO 233. OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA	130
ARTÍCULO 234. CLASES DE LICENCIA	130
ARTÍCULO 235. TITULARES DE LA LICENCIA	130
ARTÍCULO 236. COMPETENCIA DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES	130
ARTÍCULO 237. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO	130
ARTÍCULO 238. REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANISMO	130
ARTÍCULO 239	130
ARTÍCULO 240. AUTORIZACIÓN PARA ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA Y/O MOVIMIENTO DE TIERRA	131
DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES	132
ARTÍCULO 241. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	132
ARTÍCULO 242. REQUISITOS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	132

ARTÍCULO 243. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE UNA AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN O MODIFICACIÓN.	133
ARTÍCULO 244. LICENCIA DE DEMOLICIÓN	133
ARTÍCULO 245	134
ARTÍCULO 246. TRÁMITE PARA LA LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN	134
ARTÍCULO 247. VIGENCIA Y PRORROGA DE LICENCIA	135
ARTÍCULO 248. CONTENIDO DE LA LICENCIA.	135
ARTÍCULO 249	136
ARTÍCULO 250. REVISIÓN DE DISEÑOS	136
ARTÍCULO 251. RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES	136
DE LAS LICENCIAS DE ESPACIO PÚBLICO	136
ARTÍCULO 252. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE OCUPACIÓN Y UTULIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	136
ARTÍCULO 253. PERMISO PARA LA INSTALACIÓN DE SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD VISUAL EXTERIOR.	137
ARTÍCULO 254. LICENCIA PARA LA INSTALACIÓN DE LA RED DE TELEFONÍA MOVIL CELULAR	137
ARTÍCULO 255. LICENCIA PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS PARABÓLICAS Y OTROS ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN	137
ARTÍCULO 256. CONTROL DE VIVIENDA	138
ARTÍCULO 257. VISTO BUENO PARA DESENGLOBE	138
ARTÍCULO 258. VISTO BUENO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	138

ARTÍCULO 259. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA	138
ARTÍCULO 260. OBLIGACIONES DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y ESTABLECIMIENTO ABIERTOS AL PÚBLICO.	139
ARTÍCULO 261. CERRAMIENTO DE LOTE SIN EDIFICAR:	139
ARTÍCULO 262. IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN	139
CAPÍTULO VIII	139
EL CONTROL URBANÍSTICO.	169
TITULO I	139
COMPETENCIA PARA EL CONTROL URBANÍSTICO	139
ARTÍCULO 263	139
ARTÍCULO 264. VIGILANCIA, COORDINACION Y CONTROL EN EL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES ATRIBUIDAS A LAS CURADURIAS	140
ARTÍCULO 265	141
ARTÍCULO 266	141
TITULO II	141
CONTROL EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	141
ARTÍCULO 267	141
ARTÍCULO 268	141
ARTÍCULO 269. TRÁMITE DEL CERTIFICADO DE OBRA O CONCORDANCIA	142
ARTÍCULO 270. INSPECCIÓN URBANÍSTICA	142
ARTÍCULO 271. DE LOS AUXILIARES COMUNITARIOS.	142

TITULO III	143
PROCEDIMIENTO CONTRAVENCIONAL	143
ARTÍCULO 272. INFRACCIÓN URBANÍSTICA	143
ARTÍCULO 273. PROCEDIMIENTO	143
1. INICIO	143
2. DILIGENCIAS PRELIMINARES	143
3. APERTURA DE LA INVESTIGACIÓN.	144
4. DILIGENCIA DE DESCARGOS	144
5 PRÁCTICA DE PRUEBAS.	144
6 RESOLUCIÓN	144
ARTÍCULO 274. JURISDICCION COACTIVA	144
ARTÍCULO 275. SANCIONES URBANÍSTICAS Y CRITERIOS PARA SU IMPOSICIÓN	144
ARTÍCULO 276. ADECUACIÓN A LAS NORMAS	146
ARTÍCULO 277. OBLIGACIONES, ACCESORIAS A LA SANCIÓN PRINCIPAL	146
TITULO IV	146
TRÁNSITO NORMATIVO PARA LOS PROCESOS SANCIONATORIOS	146
ARTÍCULO 278. PRINCIPIOS PARA EL MANEJO DEL TRÁNSITO NORMATIVO SOBRE SANCIONES URBANÍSTICAS	146
ARTÍCULO 279	146
ARTÍCULO 280	146
ARTÍCULO 281. FACULTADES ESPECIALES DEL ALCALDE MUNICIPAL EN CASOS DE ASENTAMIENTOS ILEGALES	147
ARTÍCULO 282. COMPETENCIA DE LAS INSPECCIONES MUNICIPALES DE POLICIA	148



CAPÍTULO IX	148
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS	148
TÍTULO I	148
PROGRAMA DE EJECUCIÓN	148
ARTÍCULO 283. PLAN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y PROGRAMA DE EJECUCIONES	148
CUADRO DE INVERSIONES PARA LA VIGENCIA DEL P. O. T.	149

INTRODUCCIÓN

El Ordenamiento Territorial Municipal, es un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas y coherentes, emprendidas por el municipio para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio municipal y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio o estado físico, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico en armonía con el medio ambiente y las tradiciones histórico culturales. Este objetivo se logrará a través de la formulación del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

La Administración Municipal de Rionegro ha asumido la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial no como una obligación legal, sino como una verdadera oportunidad para el desarrollo mediante el ejercicio eficiente de la planificación. Sin embargo, el Ordenamiento del Territorio municipal será una tarea de actualización continua y permanente de carácter técnico, basada en la problemática municipal y que busca mejorar la gestión de la administración y la calidad de vida de los habitantes del municipio.

En este sentido la formulación del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL responderá a su alcance y contenido a un plan para una ciudad de más de 100.000 habitantes y cumplirá con las exigencias contenidas en el Decreto 879 de 1997.

NORMAS GENERALES PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO

CAPÍTULO PRIMERO OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TÍTULO I

LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

1. NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano y rural. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles, no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece y su propia modificación, sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

Por consiguiente, las normas estructurales del presente plan de Ordenamiento son entre otras:

- Las que clasifican y delimitan los suelos en urbano, de expansión, suburbano, rural y protección.
- Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal, y en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.
- Las que definen las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo, por ejemplo los de el capítulo de instrumentos de gestión urbanística.
- Las que establecen directrices y parámetros para la formulación y adopción de planes parciales.
- Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del Plan, serán objeto de modificación.

- Las que establecen estándares urbanísticos y densidades generales para las zonas homogéneas.
- Las relacionadas con los sistemas estructurantes en el territorio.
- Las relacionadas con la delimitación y la definición de los elementos constitutivos del espacio público municipal

2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, tanto en el suelo urbano como rural, entre otras son:

- Establecen actuaciones y tratamientos para las zonas homogéneas.
- Determinan los procedimientos de parcelación, urbanización y construcción.
- Aquellas que incorporan terrenos al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.
- Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del Plan.
- Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
- Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
- Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
- El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral, para las cuales se contemplan normas específicas para adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
- Las que otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de los terrenos y a los constructores.

3. NORMAS COMPLEMENTARIAS

Son todas aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general, urbano y rural del Plan de Ordenamiento que deben ser ejecutadas en el corto plazo así como todas aquellas operaciones urbanas específicas y excepcionales de acuerdo a los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanados de las normas urbanísticas generales, entre otras son:

- Las contenidas o relacionadas con el Programa de Ejecución.
- Las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo.
- Las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

PARÁGRAFO: Todo acto administrativo que tenga por objeto revisar, actualizar o modificar una norma urbanística, deberá dentro de su motivación, establecer la categoría de la norma sobre la cual pretenda actuar, para el efecto deberá solicitar concepto al consejo consultivo de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 2. En los casos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación o de contradicciones en las normas urbanísticas, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación, el cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Para esta interpretación creadora o aclaratoria de la norma, el Director del Departamento Administrativo de Planeación atenderá a las siguientes reglas:

1. Los documentos técnicos del Plan de Ordenamiento Territorial que contienen el Componente general, urbano y rural del mismo son el principio de todas las normas urbanísticas municipales.
2. Cuando el significado de una palabra no se encuentre en la Ley o en los documentos que soportan el Plan de Ordenamiento Territorial, dicha palabra se tomara en el sentido que le den profesionales autorizados o reconocidos de la misma ciencia o técnica.
3. La interpretación de las normas no podrá contradecir o desconocer los objetivos y políticas de desarrollo consagrados en este plan, así como los principios del régimen normativo establecidos en el Artículo 100 de la Ley 388 de 1997, como son la concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia

TÍTULO II

OBJETIVOS Y ACCIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

ARTÍCULO 3. PROPÓSITO DEL DESARROLLO TERRITORIAL MUNICIPAL. El ordenamiento y desarrollo territorial para la ciudad de Rionegro, tiene como propósito fundamental que durante la vigencia de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, Rionegro se consolide como una ciudad intermedia y centro del desarrollo del altiplano del Oriente Antioqueño, que se caracterice por su liderazgo en la producción, basada en la industria limpia no contaminante, con carácter de exportación bajo procesos que incentiven el uso intensivo y extensivo de tecnología blanda y dura, fortaleciendo el desarrollo e impulso de otros sectores como el de comercio de tipo regional y el sector institucional.

ARTÍCULO 4. OBJETIVOS DE DESARROLLO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO. Para el logro del propósito de largo plazo enunciado en el artículo anterior, la dinámica de desarrollo del municipio de Rionegro estará encaminada a:

- Consolidar a Rionegro como una ciudad intermedia, desarrollada, educada y limpia que cuente con el equipamiento necesario para brindar calidad de vida a sus habitantes.
- Fortalecer a Rionegro, como municipio núcleo a nivel subregional mediante la eficiencia en la gestión municipal.
- Establecer para el Municipio de Rionegro un desarrollo sostenible, haciendo posible el cumplimiento de los principios y derechos constitucionales para todos sus habitantes.

ARTÍCULO 5. POLÍTICAS DE LARGO PLAZO PARA LA OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y MANEJO DEL SUELO. Son políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo en el Municipio de Rionegro las siguientes:

- Promover una cultura de desarrollo cuya meta sea el bienestar de la población en condiciones de equidad y armonía con el medio ambiente, integrando formación de valores sobre la región y los recursos naturales, la calidad del entorno y la participación para el crecimiento económico del municipio.
- Implementar las acciones necesarias para crear una estructura subregional, con una vocación de desarrollo autónomo frente a la región metropolitana del Valle de Aburra, pero concertada en pro del desarrollo de Antioquia.
- Educar a la comunidad dentro de un proceso de conocimiento y construcción conjunta del territorio municipal y un proceso efectivo de participación ciudadana.
- Orientar los procesos poblacionales a promover el desarrollo económico y mejorar las condiciones de vida de la población, garantizando las sostenibilidad de bienes y servicios.
- Manejar la oferta municipal e incluso subregional de agua, para atender los requerimientos sociales y económicos del desarrollo en términos de cantidad, calidad y distribución espacial.
- Fortalecer la competitividad turística del municipio mediante la articulación de los atractivos naturales y paisajísticos con los patrimoniales y arquitectónicos, conformando una verdadera estructura de espacio público, que enlace al Municipio de Rionegro con el distrito turístico diseñado para la subregión del altiplano y embalses.
- Prevenir y orientar los procesos de ocupación de los suelos urbanos y rurales en zonas de riesgo, garantizando seguridad y salubridad para los habitantes.

ARTÍCULO 6. ACCIONES ESTRATÉGICAS. Se consideran acciones estratégicas para garantizar el logro de los objetivos de desarrollo económico, social y territorial las siguientes.

1. A NIVEL DE GESTIÓN

- Vincular a los actores sociales, en torno al proyecto de ciudad intermedia.
- Integración y proyección internacional del Aeropuerto José María Córdova.
- Fortalecer la capacidad de gestión municipal y subregional de Rionegro, para que capitalice sus potencialidades y genere condiciones de desarrollo respetando la vocación de las localidades que constituyen la subregión.
- Formular y ejecutar los planes de ocupación del suelo.

- *Liderar la construcción de un ordenamiento subregional que reglamente la intervención en el territorio, regulando los procesos de expansión metropolitana, permitiendo la articulación sectorial, captación de plusvalía y redistribución de cargas y beneficios.*
- *Fomentar la prestación de servicios subregionales como mecanismos para lograr economías de escala.*
- *Establecer el sistema de control y fortalecer la capacidad económica, ejecutando los planes y proyectos bajo la implementación de los instrumentos de la Ley.*
- *Establecer las alianzas y convenios necesarios para lograr la eficiencia administrativa y articular los procesos de descentralización y control.*
- *Recuperar la cultura del territorio a través de lo colectivo para sustentar el reparto equitativo de cargas y beneficios.*

2. A NIVEL URBANÍSTICO

- *Racionalizar los procesos de urbanización, ocupación y división de la tierra, que se han desarrollado en el territorio bajo criterios expansionistas y dispersos, de manera que se priorice la protección de los recursos naturales, el medio ambiente y el paisaje como condición del desarrollo y de valor de la tierra.*
- *Establecer un proceso de planificación permanente.*
- *Determinar los procesos de control que permitan velar por el espacio público, y por su destinación al uso común.*
- *Generar un plan de equipamiento suficiente y descentralizado de acuerdo a la jerarquización de los centros de servicios y que pueda ser utilizado por otros municipios generando economías de escala.*

3. A NIVEL ECONÓMICO

- *Lograr proyección internacional, potenciando el municipio como un centro de producción limpia.*
- *Generar un plan vial y de comunicación que garantice el posicionamiento estratégico del municipio a nivel subregional, regional, nacional e internacional, garantizando que su desarrollo sea planificado y coherente con la zonificación propuesta.*
- *Fortalecer las empresas prestadoras de servicios, para que desempeñen su objeto social en forma eficiente y autónoma en todo el territorio municipal.*
- *Propiciar el asentamiento de actividades económicas productoras y de servicio con orientación a la diversificación y especialización.*
- *Propiciar el asentamiento de las instituciones educativas.*

4. A NIVEL AMBIENTAL

- *Considerar los recursos naturales de una manera integral como sistemas estructurales de las actividades humanas.*

- *Cambiar el concepto de conservación por el de desarrollo sostenible, que considere múltiples dimensiones de la gestión a través de programas comunitarios.*
- *Contribuir a mejorar la oferta de agua potable para consumo humano, así como las demás condiciones ambientales relacionadas con la salud.*
- *Apoyar y coordinar actividades con las Empresas Prestadoras de Servicios y Juntas Administradoras de Acueductos Veredales, para garantizar la provisión del servicio de agua, calidad de la misma y evitar riesgos ocasionados por el establecimiento de asentamientos humanos en cuencas y microcuencas abastecedoras de acueductos.*
- *Asociar el desarrollo de proyectos estructurantes del espacio público con el parque lineal, parque el lago, parque la represa entre otros, a un nuevo proceso educativo de valoración y apropiación del medio ambiente.*
- *Crear y promover espacios de encuentro, para que la comunidad pueda participar de las decisiones ambientales que puedan afectarla, como las mesas de concertación ambiental, las juntas administradoras de acueductos veredales.*
- *Fortalecer el control sobre los hechos o actividades deteriorantes.*
- *Coordinación interinstitucional con las entidades competentes en la administración y manejo del recurso hídrico.*
- *Implantar mecanismos que limiten las actividades de alto consumo de agua en los lugares que tengan deficiencia y escasez del recurso.*
- *Proteger, conservar y recuperar la red hídrica municipal así como los cerros, montañas y sitios de afloramiento de agua especialmente del Río Negro y de los acueductos veredales.*
- *Formular programas de uso eficiente del agua en las actividades productivas.*
- *Educar en la reducción del consumo, reutilización, reciclaje, almacenamiento, recirculación del agua y en la recolección de aguas lluvias, lo que llevaría a un ahorro integral.*
- *El Municipio intervendrá en la reducción y minimización de los riesgos para los seres humanos y el medio ambiente que ocasionan los residuos sólidos y peligrosos y minimizando la cantidad o peligrosidad de los que llegan a un sitio de disposición final.*
- *Formular y desarrollar el plan de manejo integral de residuos sólidos en el municipio.*
- *Establecer convenios con los diferentes sectores involucrados para el desarrollo de actividades tendientes a minimizar las basuras y aprovechar los residuos sólidos.*
- *Promover proyectos y programas de separación y aprovechamiento de residuos.*
- *Dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Decreto 605 de 1996 del Ministerio de Desarrollo, para el servicio público de aseo.*
- *Mejorar los sistemas de eliminación, tratamiento y disposición final de los residuos participando en la implementación del relleno sanitario subregional.*
- *Fortalecimiento de los grupos asociativos o cooperativas de reciclaje.*

- *Implementar un programa de seguimiento a los sistemas de auto abastecimiento de servicios en materia de residuos sólidos y aguas residuales.*
- *Establecer proyectos pilotos de aprovechamiento de residuos en instituciones y centros educativos.*
- *Ejecución de un mecanismo coordinado de seguimiento y control a los contratos y concesiones de las empresas prestadoras de servicios públicos.*
- *Controlar y revertir los factores de contaminación y degradación de los recursos naturales renovables.*
- *Reducir los riesgos y prevenir los desastres, complementando y ejecutando el Plan Municipal de prevención y atención de desastres mediante la actualización de los estudios respectivos.*
- *Ejercer un control oportuno y eficiente con el fin de controlar los asentamientos en zonas de alto riesgo.*
- *Dar respuesta efectiva en caso de desastres e implementar la recuperación rápida de áreas afectadas.*
- *Establecer mediante el Fondo de Vivienda y el Banco de Tierras un programa de reubicación de habitantes en zona de alto riesgo, mediante programas de vivienda asociativa y subsidiada.*
- *Establecer normas y medidas restrictivas sobre las construcciones en zona de riesgo.*
- *Convertir las zonas de riesgo en áreas importantes del sistema de espacio público.*

5. A NIVEL DE ESPACIO PÚBLICO

- *Declarar como patrimonio ambiental y turístico sitios como Cerro el Capiro y Cerro Verde, los Parque Lineales, Parque de la Represa, Abreo Malpaso, Colina El Cementerio, Lago El Porvenir y Lago Santander e incluirlos como elementos fundamentales dentro del Plan Turístico Municipal.*
- *Considerar como corredor turístico con articulación regional los Corredores de Servicios de mayor jerarquía, tales como, Llanogrande, Llanogrande - Sajonia - Guame, Rionegro - La Ceja así como algunas vías urbanas, tales como la Calle de la Madera, Circuito Cultural Central, Calle 47 desde la carrera 50 al Cementerio.*
- *Conservar y mejorar los espacios públicos y edificaciones patrimoniales conectadas a la red turística.*
- *Crear alternativas, seguras, lúdicas y eficientes para el desplazamiento de los habitantes, mediante la creación y conexión de un sistema de andenes mixtos para peatones, ciclistas, deportistas entre otros.*
- *Aprovechar la publicidad visual exterior de carácter privado con el fin de educar a los visitantes sobre los elementos turísticos en Rionegro.*

6. A NIVEL SOCIAL

- *Orientar los comportamientos poblacionales, a través de campañas educativas y mecanismos de control de modo que se fortalezca la dimensión humana en los procesos de planificación.*

- *Desarrollar una ética colectiva por lo público desde lo físico, lo cultural y lo patrimonial.*
- *Posibilitar la oferta de vivienda en el municipio para mitigar los posibles conflictos generados por la falta de la misma.*
- *Concertar la vocación de desarrollo de los diferentes sectores con las comunidades, de acuerdo con sus particularidades, la oferta de los recursos naturales y la gestión local.*
- *Fomentar la educación propiciando el asentamiento de establecimientos educativos e implementando campañas y programas educativos a gran escala sobre la construcción colectiva del territorio.*

POLÍTICAS MUNICIPALES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MEDIANO PLAZO

ARTÍCULO 7. POLÍTICAS PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MEDIANO PLAZO. Las políticas para la ocupación del suelo urbano en el mediano plazo, tenderán a fomentar y conservar el carácter de núcleo central del municipio de Rionegro en el Oriente, sustentado por su dinamismo, crecimiento y capacidad de prestación de servicios a la subregión, bajo las siguientes premisas:

- *Proteger La Llanura de Inundación del Río Negro y Quebrada la Pereira, así como, las riveras de la Quebrada San Antonio, Malpaso, Caño Gallinero, El Pozo, Subachoque, entre otras, como elementos de equilibrio ambiental y articuladores del espacio público, para que cada una de las comunidades se beneficien directa e indirectamente.*
- *Generar y mantener áreas de protección ambiental complementarias a la Llanura de Inundación, que conjuntamente actúen como pulmones verdes urbanos, así como un sistema de espacios públicos, logrando mantener un equilibrio con las áreas construidas tanto existentes como futuras.*
- *Orientar los usos del suelo al crecimiento y necesidades de la población municipal, proyectados además a las exigencias de una ciudad intermedia, centro de la subregión, consolidando cada uno de los atributos urbanos como: servicios públicos, vías, transporte, espacio público, equipamiento y vivienda.*
- *Jerarquizar y diseñar el sistema vial urbano, donde prime la funcionalidad, el aprovechamiento de la infraestructura vial existente, acorde con las necesidades vehiculares, teniendo en cuenta como factor preponderante el peatón como protagonista del espacio público.*
- *Implementación del proyecto Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado con participación de las empresas que prestan estos servicios, para suplir la demanda de servicios públicos para la población futura y el saneamiento de la red hídrica.*
- *Con miras al desarrollo equilibrado entre lo construido y lo no construido y paralelamente a la dinámica de crecimiento de la ciudad: generar y mantener espacios públicos de buena calidad para el uso y disfrute de todos los habitantes, de conformidad con el Decreto 1504 de 1998 o aquel que lo sustituya o modifique.*
- *Garantizar áreas y mecanismos para construcción de viviendas de interés social, previo estudio de la demanda actual y su proyección durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.*

- Implementar mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios, logrando que el Plan de Ordenamiento Territorial beneficie a todos por igual y vincule a los Rionegreros en la construcción de una ciudad intermedia.

ARTÍCULO 8. ESTRATEGIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO EN EL SUELO URBANO

1. A NIVEL URBANÍSTICO

- Concentración del crecimiento urbano en la cabecera municipal, evitando la densificación del área rural.
- Manejar adecuadamente la conurbación con otros Municipios, manteniendo la unidad cultural, independencia administrativa y conservando unidades de paisaje verde, que sirvan como áreas amortiguadoras y de transición entre el suelo urbano, el suelo rural y las zonas de frontera.
- Mantener la estructura urbana a través de los corredores viales e hidrográficos de carácter perimetral que descongestionen el centro histórico e integren la ciudad con la subregión.
- Lograr el ordenamiento de la malla vial respetando el carácter orgánico que imponen la topografía y demás accidentes naturales.
- Adelantar el ordenamiento espacial con base en una estructura jerárquica de centros y nodos de servicio, al interior de los distintos sectores y comunidades.
- Construir el Parque Lineal del Río Negro, con poder de integración de la actividad urbana, rural y subregional con actividades de carácter público y/o comunitario.
- Aceptar la coexistencia de vivienda y equipamientos de carácter heterogéneo, evitando la segregación de grupos sociales en el territorio.
- Propiciar el crecimiento del sector terciario y productivo.
- Generar los mecanismos para recuperar y mantener el recurso agua en los términos de protección y desarrollo subregional, para abastecer el suelo urbano actual y futuro.
- Condicionar el desarrollo de los usos del suelo, a la existencia de la infraestructura y normas técnicas requeridas para su adecuado desarrollo.
- Cumplir los lineamientos y normas establecidos en la Ley 400 de 1997 sobre sismo – resistencia, o aquella que la sustituya o modifique.
- Mantener una división por sectores como soporte ordenador de la nomenclatura urbana y la infraestructura de equipamiento.
- Vincular a los propietarios individuales de los predios para que asuman los costos de la sobre - densificación de sus lotes.
- Admitir en el suelo urbano los usos compatibles y complementarios con la vivienda y evitar o restringir los que generen impactos negativos a nivel urbanístico, ambiental y social.
- Todo incremento en el estándar urbanístico fijado para la zona homogénea implicará mayor exigencia en las áreas de cesión.

- *Recuperación del espacio público de las áreas tradicionales y elementos complementarios a éste.*
- *Conservación de inmuebles considerados patrimonio histórico cultural mediante asignación de usos rentables e incentivos que materialicen un verdadero plan turístico.*
- *Conservar una densidad promedio urbana de 42 viviendas por hectárea y lograr 15 m² de espacio público efectivo por habitante, como parámetros de alta calidad de vida para los pobladores.*

2. A NIVEL SOCIAL

- *Utilizar mecanismos óptimos para el desarrollo de vivienda social, dentro de la figura de planes parciales y unidades de actuación urbanística, asegurando así la conservación heterogénea y no segregadora de clases sociales dentro de la malla urbana.*
- *Distribuir las cargas y beneficios de cada uno de los sectores y comunidades del Municipio de Rionegro mediante el fondo de compensación, el cual invertirá los dineros recaudados, preferentemente dentro de la misma comunidad, identificando zonas generadoras y receptoras de derechos transferibles de construcción.*
- *Dotar con los equipamientos necesarios a cada una de las comunidades, de acuerdo a su crecimiento y demanda mejorando la calidad de vida.*
- *Lograr un equilibrio en la distribución de los costos actuales y beneficios futuros de las operaciones urbanísticas en los terrenos.*

3. A NIVEL ECONÓMICO

- *Propiciar actividad secundaria (industria) y terciaria (comercio) como fuentes generadoras de empleo.*

4. A NIVEL AMBIENTAL

- *Dimensionar y ejecutar el Plan Maestro de Saneamiento Ambiental.*
- *Dimensionar y ejecutar los parques lineales como manejo de la llanura de inundación y su articulación al sistema vial.*
- *Manejo y recuperación del paisaje ligado al espacio público en los parques y vías parques.*
- *La mitigación de impactos ambientales sobre sedimentos, manejo de residuos, escombros, ocupación del espacio público, emisiones atmosféricas, ruidos, olores.*
- *Actualizar y complementar la delimitación de zonas de amenaza y riesgo natural.*
- *Desarrollo de acciones urbanísticas, planes parciales y unidades de actuación urbanísticas previo cumplimiento de las condiciones para la protección de los recursos naturales.*
- *De acuerdo con lo establecido en el Decreto 948 de 1995 y sin desmedro de los permisos de carácter ambiental que deba expedir CORNARE, el municipio deberá establecer dentro de sus áreas urbanas la clasificación de sectores con restricción de ruido y garantizar el cumplimiento de esta restricción, así como limitar los establecimientos y/o actividades que produzcan olores ofensivos en las áreas residenciales.*

- El diseño, construcción, ampliación o rectificación de vías de alta circulación vehicular en área urbana, deberá contar con zonas o elementos de amortiguamiento o mitigación de ruido que minimice su impacto.
- El municipio procurará que los corredores hídricos urbanos sean de dominio público.
- Definir y aplicar mecanismos que incentiven y compensen económicamente a los propietarios de predios establecidos como suelo de protección.
- Realizar programas educativos orientados al conocimiento y protección de los recursos ambientales.
- Realizar proyectos de saneamiento básico, reforestación, mitigación de impactos ambientales negativos producidos por asentamientos humanos, mediante convenios entre la comunidad, Municipio, CORNARE y otras entidades.
- Lograr espacios públicos, de protección ambiental, bosques urbanos, permanencia del paisaje y elementos naturales, mediante la aplicación del uso social obligado, compra de áreas y ejecución de planes parciales.

POLÍTICAS MUNICIPALES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL EN EL MEDIANO PLAZO

ARTÍCULO 9. POLÍTICAS MUNICIPALES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL EN EL MEDIANO PLAZO. Las políticas para la ocupación del suelo rural, están orientadas a controlar y reducir los impactos que el urbanismo y la contaminación han causado en el desarrollo del suelo rural y son las siguientes:

- Racionalizar la subdivisión del suelo manteniendo densidades tales que permitan la producción agropecuaria y la oferta de vivienda campestre.
- Configurar una zonificación de usos del suelo, que mitigue los impactos urbanos y permita a futuro el crecimiento equilibrado de la ciudad.
- Controlar y mitigar el deterioro y la contaminación del recurso hídrico, protegiendo el Río Negro y las demás fuentes de agua, acuíferos, humedales y otros reservorios importantes.
- Controlar la generación, manejo y disposición final de residuos sólidos y de aguas servidas en el área rural del municipio de Rionegro.
- Hacer efectivo el principio de la función social y ecológica de la propiedad, mediante el ordenamiento de las actividades en el suelo rural y la imposición a los propietarios de obligaciones frente al cuidado y protección de los recursos naturales dentro de sus predios.
- Garantizar que los suelos suburbanos sean verdaderas zonas de transición entre lo urbano y lo rural, mediante su delimitación y adecuación a las normas ambientales.
- Orientar el asentamiento poblacional, con base en la zonificación de usos del suelo evitando y mitigando los impactos por los asentamientos en zonas de riesgo, insalubridad o de protección ambiental.
- Orientar el uso y desarrollo del suelo rural bajo parámetros de recuperación y sostenibilidad del territorio.

- *Incentivar la permanencia de la población en el suelo rural.*
- *Fortalecer un proceso educativo para el conocimiento, conservación, protección y construcción del suelo rural del municipio.*

ARTÍCULO 10. ESTRATEGIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO EN EL SUELO RURAL

1. A NIVEL SOCIAL

- *Orientar la apropiación sobre el territorio rural a través de campañas educativas que fortalezcan el sentido de pertenencia.*
- *Dotar con los equipamientos necesarios las comunidades del suelo rural mediante el fortalecimiento de nodos o centros de servicios, clasificados según radios de acción, que garanticen la atención y cobertura de todo el territorio rural.*
- *Posibilitar el uso de vivienda bajo criterios que mitiguen y controlen el impacto ambiental.*

2. A NIVEL ECONÓMICO

- *Propiciar el uso agropecuario bajo parámetros ambientales y de sostenibilidad.*
- *Orientar planes, identificar zonas y fortalecer equipamientos para el desarrollo del turismo ecológico y paisajístico.*

3. A NIVEL AMBIENTAL

- *Definir y aplicar mecanismos que incentiven y compensen económicamente a los propietarios de predios establecidos en suelo de protección.*
- *Realización de proyectos con participación comunitaria para saneamiento básico, reforestación, mitigación de impactos ambientales negativos producidos por asentamientos, mediante convenios entre la comunidad, municipio, CORNARE y otras entidades.*

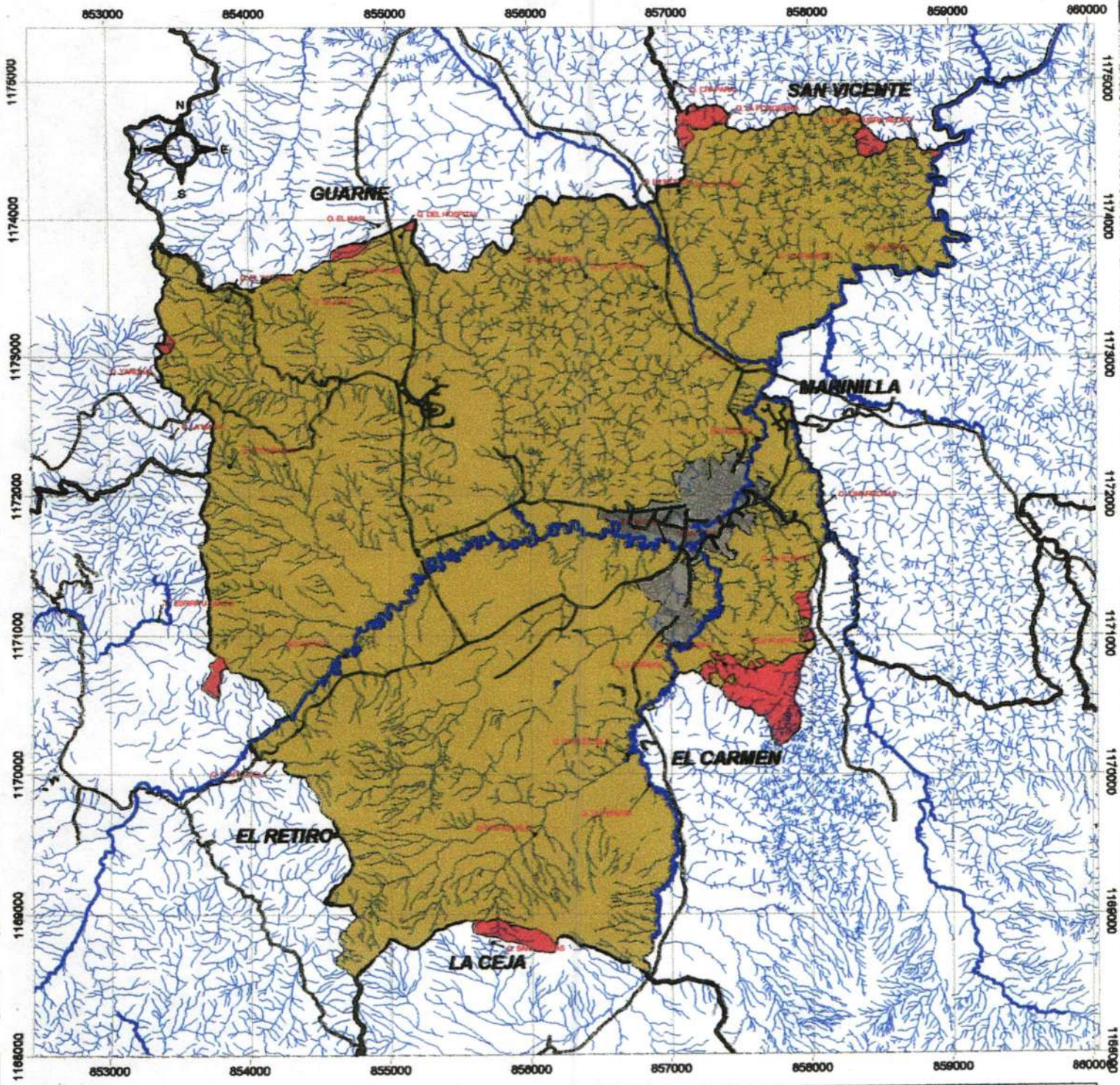
CAPÍTULO SEGUNDO

DIVISIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 11. LÍMITES MUNICIPALES. Los límites del municipio de Rionegro son los establecidos en el Plano 61524412 denominado Límites Municipales.

PARÁGRAFO: Se identifican 500.99 Ha, cuya jurisdicción es necesaria aclarar mediante un proceso de concertación con los municipios vecinos, que sea avalado mediante Ordenanza Departamental como indica la Ley.

ARTÍCULO 12. CLASES DE SUELO. Con el fin de planificar el uso del territorio y su correcta intervención, con base en las características de ocupación, equilibrio y usos del suelo, el territorio del municipio de Rionegro se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión, suelo suburbano, suelo rural y suelo de protección.



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE RIONEGRO.**

LÍMITES MUNICIPALES



CONVENCIONES

- TERRITORIO MUNICIPAL 19541.1 Ha**
- POR CONCERTAR 506.99 Ha**

FUENTES DE INFORMACIÓN

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| CARTOGRAFÍA BASE | CARTOGRAFÍA TEMÁTICA |
| LINEAL: MINISTERIO DE RECONSTRUCCIÓN | MINISTERIO DE RECONSTRUCCIÓN |
| RURAL: CORPORALES Y COMUNAS RURALES | MINISTERIO DE RECONSTRUCCIÓN |



Elaboró Equipo Técnico P.A.T.

NOTA: Este plan de ordenamiento territorial es el resultado de un proceso de concertación con la comunidad de Rionegro y el Municipio de Rionegro.

Mapa No 61524412

ARTÍCULO 13. SUELO URBANO (SU). Constituye el suelo urbano del municipio de Rionegro, las áreas destinadas a usos urbanos de acuerdo a la zonificación elaborada en el Plan de Ordenamiento Territorial y que cuentan actualmente, con infraestructura vial y de redes primarias de energía acueducto y alcantarillado, posibilitando su urbanización y edificación, según sea el caso.

Adóptase como perímetro urbano para el municipio de Rionegro, el área indicada en el plano N° 61514401, denominado Clasificación del Suelo Urbano, elaborado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

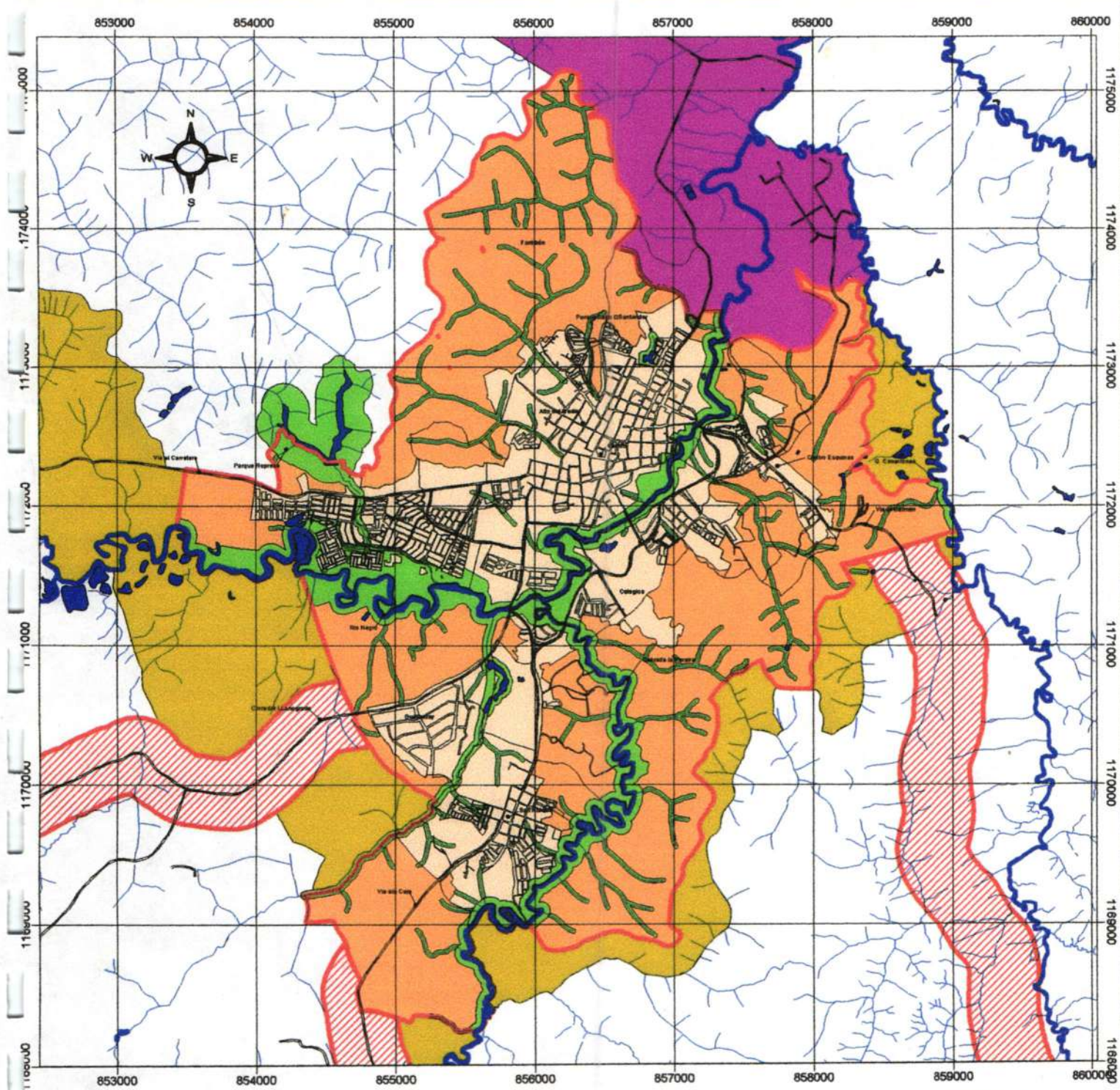
ARTÍCULO 14. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA (SE). Esta constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución, ajustándose a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público y social.

Adóptase como perímetro de expansión urbana para el municipio de Rionegro, el área indicada en el Plano N° 61514401, denominado Clasificación Suelo Urbano elaborado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO: Los predios que se encontraban clasificados dentro del perímetro urbano, según el Acuerdo 267 de 1997, tendrán la posibilidad de solicitar a las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos, que estas certifiquen, si dichos predios tienen o no disponibilidad de servicios públicos como área tributaria y en caso afirmativo se consideraran como suelo urbano para efectos de este acuerdo.

ARTÍCULO 15. PARAMETROS PARA LA DEFINICION DEL SUELO DE EXPANSION. El municipio incorporará nuevas áreas de suelo de expansión al suelo urbano, siempre y cuando se elabore y apruebe el Plan Parcial correspondiente y sean considerados los siguientes parámetros:

- Los suelos de expansión que se incorporen como urbanos deben cumplir los mismos requisitos que se establecieron para los suelos urbanos en el Artículo 13 de este acuerdo.
- Las tendencias de crecimiento sobre ciertos sectores y los requerimientos de espacio para la ciudad.
- Las etapas de implementación y ensanche del plan maestro de acueducto y alcantarillado.
- Cuando sean los particulares quienes soliciten la incorporación del suelo de expansión al perímetro urbano, deberán asumir como cargas del urbanismo los costos de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos de conformidad con lo establecido en el Plan Maestro de Acueducto y alcantarillado, y al Plan Vial, en los términos establecidos en el inciso 2 del párrafo del Artículo 39 de la Ley 388 de 1997.
- Se limitará de manera racional y técnica el crecimiento de la ciudad hacia la zona industrial y en todo caso existirá un área de amortiguación ambiental y paisajística entre las dos.
- Las incorporaciones, deben sustraer las áreas calificadas como zonas de protección, amenaza y riesgo o aptitud forestal. Si al interior del perímetro de expansión, se identifican áreas con estas características, en todo caso se consideran suelo no urbanizable.



LOCALIZACIÓN



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO.

CLASIFICACIÓN SUELO URBANO



Plan de Ordenamiento Territorial
P.O.T.
Cadastral del Municipio de Rionegro
Bien por Rionegro

S.I.G

CONVENCIONES

- Suelo Urbano
- Suelo de Expansión Urbana
- Suelo de Protección
- Perimetro de Expansión Urbana

Exterior al Suelo Urbano

- Zona Suburbana
- Corredor Múltiple
- Zona Industrial

Suelo Suburbano

Escala 1:40000
0 500 1000 Metros

Elaboró: Equipo Técnico P.O.T.

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL: CORPORA C OBRAS MAESTRA

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

MUNICIPIO DE RIONEGRO
SISTEMA DE INFORMACIÓN SIGRARIO
CORPORA C OBRAS MAESTRA

NOTA: El sistema de coordenadas utilizado en la cartografía es UTM y de Datum 1984
origen: Bogotá (768011.30 W - 4 20 00 00 N) Coordenadas: (1168000 E - 1174000 N)

Mapa No 61514401

ARTÍCULO 16. SUELO RURAL (SR). Está constituido por el territorio contenido dentro de los límites Municipales, no incluido en los perímetros del suelo urbano y suelo de expansión urbana y que, por sus características y condiciones es apto para los usos agrícolas, ganaderos, forestales y para la protección de los recursos naturales.

Adóptase como suelo rural para el municipio de Rionegro, el área indicada en el Plano N° 61524401 denominado Clasificación del Suelo Rural, elaborado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 17. SUELO SUBURBANO (SS). Esta constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural que presentan las siguientes características:

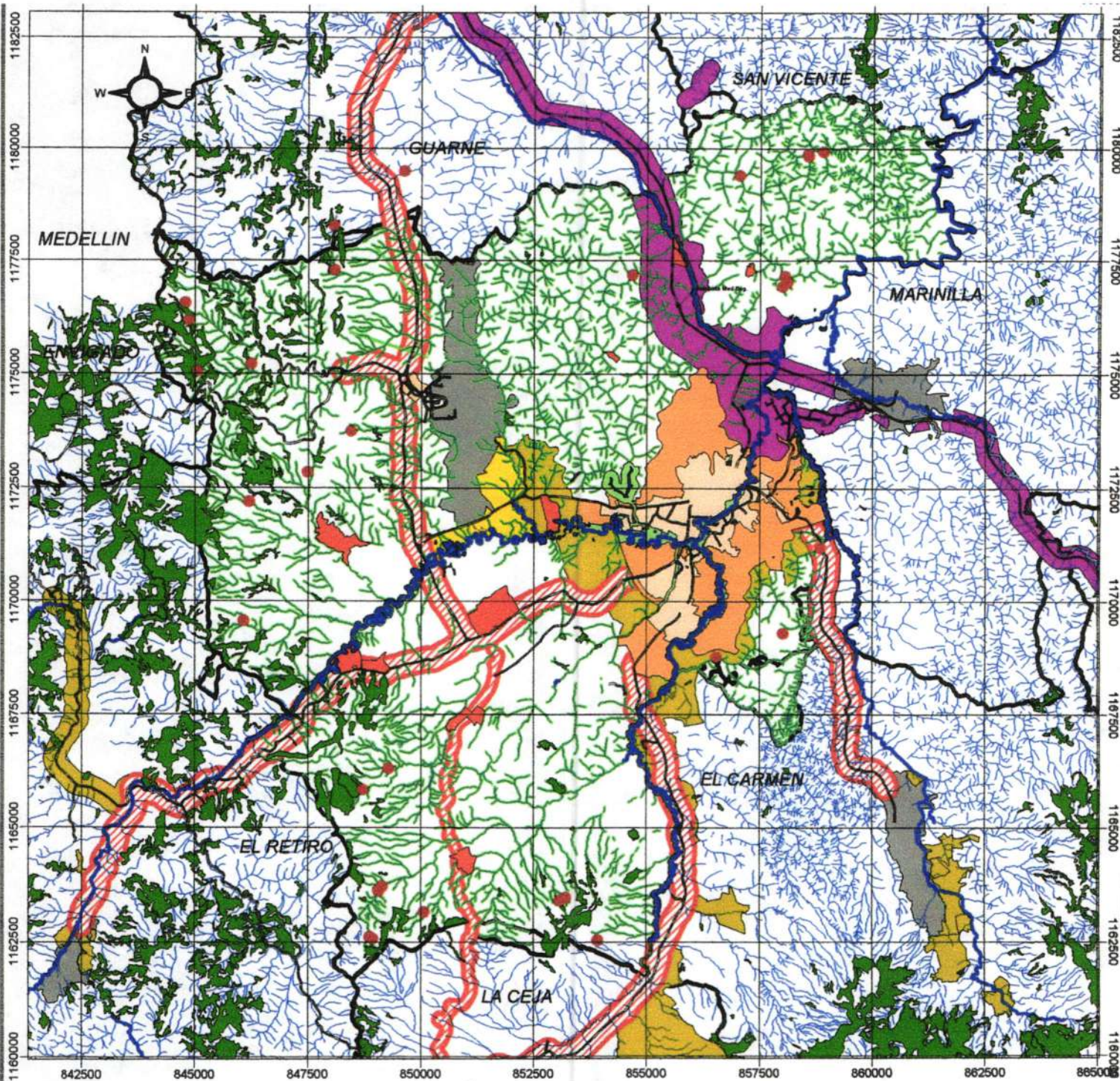
- La mezcla de usos y formas de vida del campo y la ciudad.
- Pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, siempre y cuando los propietarios garanticen el autoabastecimiento en servicios públicos.

Adóptase como suelo suburbano para el municipio de Rionegro, el área correspondiente a la Zona Industrial, Zona Franca, Los Centros y Corredores de Servicios y parte de alguna veredas de acuerdo a la delimitación establecida en el Plano N° 61524401 denominado Clasificación Suelo Rural, elaborado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 18. SUELO DE PROTECCIÓN. De acuerdo a lo establecido por el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997, el suelo de protección se define como aquellos suelos urbanos o rurales, que en razón a sus características ambientales, geográficas y paisajísticas, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse:

1. Se declaran como suelos de protección para la preservación, los identificados en el Acuerdo 016 de 1998 expedido por CORNARE, y/o aquellos que presenten las siguientes características:
 - Terrenos con pendientes mayores a 75%
 - Zonas que presentan alto riesgo de desastre y relieve escarpado con condiciones de susceptibilidad alta al deterioro.
 - Terrenos que presentan cobertura de bosque natural primario o intervenido. Cerro El Capiro y Cerro Verde.
 - Los nacimientos de agua y los retiros a la red hídrica.

PARÁGRAFO PRIMERO: Salvo las normas específicas que se fijen para corrientes de interés especial, como son El Río Negro y las quebradas La Pereira, La Mosca, Cimarronas y Chachafruto, se establece como retiro a la red hídrica en el suelo rural, el establecido en el Decreto 1449 de 1977, "el cual corresponde a una faja no inferior a 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas o cauce permanente de ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua".



LOCALIZACIÓN



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO.

CLASIFICACIÓN SUELO RURAL



Plan de Ordenamiento Territorial
P.O.T.
Unión Social de la Zona de Rionegro
Bien por Rionegro

S.I.G

CONVENCIONES

- Suelo Rural
- Relictos de Protección
- Protección Ríos y Quebradas
- Cuerpos de Agua.
- Suelo Urbano
- Suelo Expansión Urbana

Suelo de Protección

- Bocatomas
- Zona Industrial
- Zona Franca
- Corredores Viales
- Zona Suburbana
- Centros de Servicios

Suelo Suburbano

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL: CONVENIO CORONA MARÍA

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

MUNICIPIO DE RIONEGRO
SISTEMA DE INFORMACIÓN AGRARIO
CONVENIO RIONEGRO MARÍA

NOTA: El sistema de coordenadas de la cartografía es Transversal de Meridiano (TM) con origen (7000130 W - 4 38 00.00 N) y denominación (1200000 E - 1200000 N)

Elaboró Equipo Técnico P.O.T.

Escala 1:125000
1000 0 1000 2000 3000 4000 5000 Metros

Mapa No 61524401

2. Se declaran suelo de protección para la conservación y el mantenimiento, los Elementos Estructurales naturales del sistema de espacio público, tales como:

- 2.1. Las zonas de protección de llanura de inundación del Río Negro y la quebrada La Pereira. De conformidad con el Acuerdo 052 de 1999 de CORNARE, se entenderá por ésta, la zona que hace parte del cauce natural de estas corrientes hídricas, delimitada en el Estudio y Reglamentación de la Llanura de Inundación del Río Negro y la Quebrada La Pereira (Hidramsa 1997), como aquella asociada al factor de retorno de los 2.33 años.

En los eventos en que la zona de protección sea menor a 50 m, se considera una faja de 50 metros paralelo al cauce natural del Río Negro y la quebrada La Pereira. Se acogen los planos de Hidramsa escala 1:2000 desde 107-22-PTD-02 al 010 para efectos de delimitar exactamente la cota.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todo proyecto a implementar en esta área deberá ajustarse a los usos permitidos y requerirá la obtención de licencia ambiental ante la autoridad competente.

- 2.1. Retiros de 50 m paralelo al cauce permanente de las quebradas La Mosca, Cimarronas y Chachafruto.

- 2.2. Quebradas urbanas:

Se declara suelo de protección una faja paralela de mínimo 15 metros medidos a partir de ambas márgenes del cauce permanente de las corrientes de agua urbanas descubiertas o de los tramos parcialmente descubiertas de las mismas, a excepción de las quebradas San Antonio, Malpaso y Caño Gallinero, cuya faja será de 30 metros.

PARÁGRAFO TERCERO: Este retiro se fijará de manera transitoria, hasta tanto, el municipio adelante el estudio técnico que le permita realizar la reglamentación para estas corrientes.

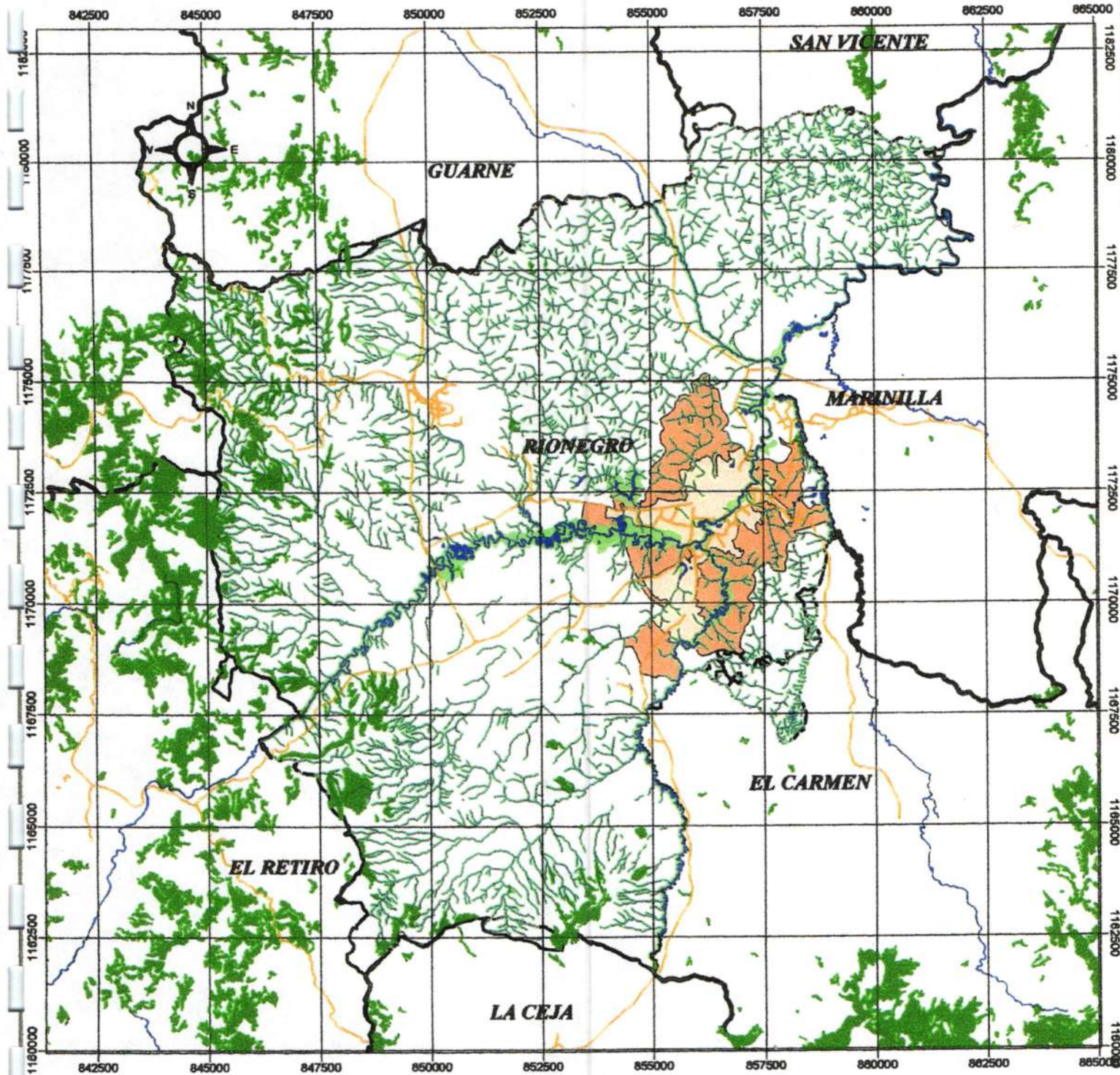
- 2.3. Parque Lago Santander.

Se declara suelo de protección 13.04 hectáreas del Lago Santander, para implementar el parque del mismo nombre. Plano N° 61514408 "Planes Parciales Lago Santander y la Herradura".

- 2.4. Parque de la Represa Abreo Malpaso.

Se declara de protección 56.58 hectáreas de los predios circundantes de la represa, para implementar el Parque Ecológico del mismo nombre. Plano N° 61514407 "Planes Parciales en suelo urbano y de expansión".

PARAGRAFO CUARTO: Adóptase como suelo de protección urbano y rural, las áreas delimitadas en el plano N° 61521401, denominado Suelo de Protección, elaborados en el Plan de Ordenamiento Territorial, los predios ubicados en suelos de protección serán beneficiados con las tarifas mínimas para el impuesto predial unificado, siempre y cuando los propietarios cuiden y conserven las áreas según las normas aquí establecidas.



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE RIONEGR0.

SUELO DE PROTECCIÓN



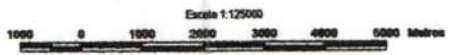
CONVENCIONES

- Protección .
- Protección Quebradas y Rios
- Suelo Urbano
- Suelo de Expansión Urbana
- Cuerpos de Agua
- Quebradas

Acuerdo 016 de Cornele

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE		CARTOGRAFÍA TEMÁTICA	
URBANA:	MUNICIPIO DE RIONEGR0	URBANA:	MUNICIPIO DE RIONEGR0
RURAL:	COMUNE DE CORNELE	RURAL:	COMUNE DE CORNELE



Elaboró: Equipo Técnico P.O.T.

NOTA: El contenido de esta información es de la propiedad de la Corporación de Planeación Urbana y Territorial (C.P.U.T.) según lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 173 de 1994.

Mapa No 61521401

CAPÍTULO TERCERO

TÍTULO I

USOS GENERALES DEL SUELO

ARTÍCULO 19. LINEAMIENTOS PARA LOS USOS GENERALES DEL SUELO. Para la conservación y mejoramiento de la calidad de vida, el equilibrio ambiental, el aprovechamiento de las características físicas y naturales, los usos y la ocupación del suelo, se definirán por las características de la demanda que se plantee sobre el territorio, expresadas en distintas actividades, de tipo económico, social, institucional entre otras.

ARTÍCULO 20. USOS GENERALES DEL SUELO. Se entiende por uso del suelo el emplazamiento de una actividad sobre el territorio de conformidad con lo establecido en este acuerdo.

En caso de duda o contradicción sobre los usos aquí establecidos o su clasificación, se deberá consultar la Clasificación del Código Internacional Industrial Uniforme de Actividades Económicas (C.I.I.U), tercera revisión Naciones Unidas 1990.

Los usos del suelo para el Municipio de Rionegro se clasifican así:

1. PRODUCCIÓN PRIMARIA

Pertenecen a este grupo las siguientes actividades económicas:

- A. Producción agrícola:** Es la actividad realizada para la obtención de productos de la tierra a partir de especies vegetales estudiadas por el hombre. Tales productos son: Alimentos, fibras, aceites, especies, productos tánicos, farmacéuticos, etc., dentro de esta categoría se incluirán los cultivos de flores.
- B. Producción pecuaria:** Producción animal con fines económicos y de consumo humano, retomando conceptos básicos de la zootecnia y sus métodos para criar, reproducir y mejorar las especies animales, así como la prevención y tratamiento de sus enfermedades.
- C. Producción agropecuaria:** Es la combinación de actividades agrarias con las pecuarias según las definiciones anteriores.
- D. Silvicultura:** Es la disciplina que se encarga del estudio, conservación, enriquecimiento y producción del bosque tanto de especies nativas como introducidas o exóticas.
- E. Pesca:** Es el aprovechamiento de cualquiera de los recursos hidrobiológicos de sus productos mediante captura, extracción o recolección.

2. USOS INDUSTRIALES

Son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquina o a mano.

Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a:

A. INDUSTRIA EXTRACTIVA

Es aquella cuya actividad principalmente consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos, incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

CLASIFICACIÓN

- *Extracción de minerales metalíferos*
- *Explotación de minas y canteras*
- *Extracción de piedra, arena y arcilla*

B. INDUSTRIA TRANSFORMADORA

Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

La industria transformadora se divide en tres clases de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad, así:

• INDUSTRIA TRANSFORMADORA CLASE I

Es aquella considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, en locales o bodegas independientes.

Presenta las siguientes características principales:

- *Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.*
- *Abastecimiento de materia prima y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.*
- *Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos.*
- *No requiere servicio de infraestructura especial, como calderas o chimeneas, no produce ruidos, olores, residuos sólidos o líquidos que requieran de tratamiento especial.*

• INDUSTRIA TRANSFORMADORA CLASE II

Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico. Para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad y mitigar el impacto urbanístico que genera, deberá implementar bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.

Presenta las siguientes características principales:

- *Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.*
- *Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados, por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.*
- *Requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso para transporte público.*
- *Fomentan la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios a la industria, como los "Puntos de ventas", restaurantes, establecimientos bancarios, etc.*
- *Será la Corporación Autónoma Regional la que determine si la actividad necesita Licencia Ambiental, Autorización o Permiso.*
- *No produce ruidos, olores, efluentes contaminantes ni emisiones atmosféricas.*
- *En esta clasificación se incluirán las agroindustrias.*

• **INDUSTRIA TRANSFORMADORA CLASE III**

Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, urbanístico y a su magnitud considerable.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, emisiones o efluentes líquidos, así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea fajas de control ambiental o de aislamiento según requerimientos de la actividad a desarrollar.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los efluentes contaminantes que produce.

Para el asentamiento de cualquier clase de industria se requiere contar, previamente, con el visto bueno del Comité de Asentamientos Industriales, y los permisos y licencias de la autoridad ambiental, o en su defecto, con un certificado en el cual conste que no produce ningún tipo de contaminación.

3. ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA

USOS COMERCIALES Y ACTIVIDADES MERCANTILES Y DE SERVICIOS

Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales, impacto urbanístico y definir criterios de manejo se identifican tres (3) clases:

• **ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA COBERTURA ZONAL CLASE I**

Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por residentes de un barrio o paraje.

Características locativas de los establecimientos:

Se desarrollan en áreas o espacios de edificaciones residenciales, que fueron destinados al uso comercial sin adecuaciones físicas importantes (es decir que no comprometen la estructura portante del edificio), ni del espacio mismo, ni del resto de la vivienda que se maneja como tal ó en establecimientos situados en edificaciones multifamiliares.

Presenta las siguientes características principales:

- Venta de bienes y servicios de primera necesidad.
- No requiere zonas especiales de exhibición y bodegaje.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieran zonas especializadas para carga y descarga.
- Los usuarios pueden acceder a pie y su permanencia en el establecimiento suele ser corta, por lo tanto no se requiere estacionamiento de vehículos automotores.
- Tiene horario laboral y de atención al público diurno, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.
- No requiere servicios de infraestructura especiales, ni adicionales a los previstos para una zona residencial.
- El área mínima del establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar, el cual no podrá ocupar el espacio público ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación.
- No requiere, ni genera usos complementarios, por sus características generales se considera una actividad de bajo impacto urbanístico, que puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso permitido.

Se tienen en este grupo: El comercio minorista de productos de primera necesidad: Alimentos, bebidas, tabaco, productos farmacéuticos, prendas de vestir, misceláneas, artículos para el aseo, artículos de tocador, papelería, entre otros.

• **ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA COBERTURA MUNICIPAL CLASE II**

Comprende la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de un área urbana o rural.

Características locativas de los establecimientos:

- Se pueden desarrollar en edificaciones originalmente residenciales, que exijan adecuaciones parciales o en establecimientos especializados para el uso comercial diseñados para tal fin en manzanas o centros comerciales y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes y servicios.

- El área mínima de establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar y en ningún caso podrá ocupar el espacio público, ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación.

Características principales:

- Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
- Actividades mercantiles de bienes y servicios.
- Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que acceden en gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos.
- Genera usos complementarios, por lo cual proporciona la formación paulatina de ejes o actividades comerciales.
- Se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbanístico, causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar. Para la mitigación del impacto que genera, deberán implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.

Se tienen en este grupo entre otros los siguientes:

- Comercio minorista suntuario: Instrumentos, artículos, aparatos y accesorios relacionados con la medicina; artículos de cuero, pieles y accesorios para marroquinería; artículos y equipos de uso domésticos.
- Productos textiles; artículos y equipos de oficina; accesorios nuevos y livianos para vehículos automotores y motocicletas; libros, equipos fotográficos, óptico, de precisión, cinematográficos, afines con la música; accesorios de seguridad.
- Productos químicos no tóxicos; instrumentos de aeronáutica y navegación; accesorios de: madera, metal, caucho; artículos usados; herramientas manuales; joyería; accesorios eléctricos y electrónicos; elementos de decoración y deporte; equipos de radio difusión y televisión.
- Intermediación financiera: En este grupo se incluyen las actividades de obtención y redistribución de fondos: bancos, corporaciones de crédito y ahorro, agencias de préstamo, compañías financieras, comisionistas, leasing y factoring de comercio, agentes de cambios de moneda, bolsa de valores, cajeros y similares.
- Comercio minorista industrial: depósitos de materiales y equipos para la construcción; empaques de cabuya, madera, papel, cartón; miel, melaza, carbón mineral y vegetal.
- Comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos pesados.
- Productos químicos tóxicos, inflamables o explosivos con riesgo ambiental o tecnológico.
- Comercio minorista de recuperación de materiales.
- Reparación y mantenimiento de vehículos, maquinaria y equipo.
- Reparación de elementos personales y enseres domésticos.

- *Actividades inmobiliarias, empresariales:*
 - *Actividades inmobiliarias.*
 - *Actividades empresariales (oficinas).*
- *Alquiler de enseres y elementos personales.*
- *Transporte y comunicaciones:* *Agencias de viajes, actividades de correo y telecomunicaciones.*

• **ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA COBERTURA REGIONAL CLASE III**

Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados a nivel municipal e intermunicipal

Características locativas de los establecimientos:

Se desarrollan en establecimientos especializados según las exigencias de la actividad a desarrollar.

Características principales:

- *Venta especializada de bienes al por mayor, requiere de zonas de bodegaje.*
- *Actividades de servicios y oficinas.*
- *Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que accedan en gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos.*
- *Se considera de gran impacto ambiental, social y/o urbanístico, causado por tránsito ó congestión de: Personas, vehículos y actividades a que da lugar, y/o por contaminación por olor, ruido, desechos sólidos y efluentes líquidos. Requieren para su funcionamiento, edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, emisiones o efluentes líquidos, así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos y/o prevea fajas de control ambiental o de aislamiento apropiado.*
- *La autoridad ambiental competente determinará si requiere de licencia ambiental, según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo modifique o sustituya.*

Se tienen en este grupo:

- *Comercio mayorista en general.*
- *Actividades de transporte:*
 - *Manipulación de carga.*
 - *Almacenamiento y depósito.*
 - *Actividades complementarias de transporte (estaciones de autobús).*

- *Actividades de alquiler de maquinaria y equipo:*
 - *Alquiler de autos.*
 - *Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario.*
 - *Alquiler de equipo y maquinaria de construcción.*

4. USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES

Son aquellos usos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población, según el servicio que prestan, se clasifican en:

A. SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES

Actividades relacionadas con la salud humana.

B. EDUCATIVO

Esta división comprende la enseñanza oficial y privada de todo tipo impartida por instituciones como enseñanza de tiempo completo, tiempo parcial y de carácter intensivo, en horario diurno y nocturno y de cualquier nivel y para cualquier profesión.

C. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA

En esta clase se incluyen actividades relacionadas con la administración pública y la defensa militar y civil.

D. ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SERVICIOS PERSONALES Y SERVICIOS SOCIALES:

♦ Actividades de Servicios Comunitarios:

- *Actividad de organizaciones de la comunidad, sindicatos, organizaciones cívicas, políticas, históricas, cultos y similares.*
- *Infraestructura de servicios públicos y de transporte: Relleno sanitario, plantas de tratamiento, incineradores, terminales aéreas y terrestres.*

♦ Actividades de Servicios Sociales:

- *Actividades de esparcimiento con venta y consumo de licor: tabernas, bares, juegos de azar, cantinas, discotecas, clubes, restaurantes, casas de lenocinio y fuentes de soda.*
- *Actividades de esparcimiento sin venta de licor: salones de té, cafeterías.*
- *Actividades culturales: bibliotecas, museos, teatros, auditorios, centros culturales y similares.*
- *Actividades deportivas y recreativas: parques, placas polideportivas, coliseos, centros recreativos, estadios.*
- *Hospedaje: moteles, hoteles, hosterías, y todo tipo de hospedaje temporal.*

♦ Actividades de servicios personales:

Lavado y limpieza de prendas y de piel; peluquería y otros tratamientos de belleza; sala de velación, gimnasio, cementerios y hornos crematorios.

Clasificación de los usos institucionales de acuerdo con el radio de acción:

CLASE I. *Influencia zonal.*

CLASE II. *Influencia municipal.*

CLASE III. *Influencia intermunicipal o regional.*

• **USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA ZONAL CLASE I**

Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local, que atiende a la comunidad de residentes y trabajadores de la zona de influencia inmediata.

Se considera de bajo impacto urbanístico, social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida; no generan tráfico, congestión, ruidos, efluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

El área mínima del establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar, el cual no podrá ocupar el espacio público, ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación.

A los usos institucionales de clase I. Corresponde:

A. SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES:

Por lo general los pacientes son ambulatorios y pueden ser remitidos a un especialista por el médico de medicina general, ejemplo puesto de salud, consultorios.

B. EDUCATIVOS :

La enseñanza preescolar, que se incluye en esta clase, suele impartirse en escuelas de párvulos, jardines infantiles, primaria.

C. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA:

Centros de atención inmediata (C.A.I).

D. ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SERVICIOS SOCIALES Y SERVICIOS PERSONALES:

♦ **Servicios Comunitarios:** *Capillas, Juntas de Acción Comunal*

♦ **Servicios Sociales:** *Actividades de esparcimiento sin venta de licor: cafeterías.*

• **USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA MUNICIPAL CLASE II**

Son los usos cívicos o institucionales que prestan servicios especializados a gran parte de la población de zonas urbanas o rurales.

Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbanístico y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencias de usuarios, concentrada en ciertos días y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata. Se determinará si requiere licencia ambiental según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo sustituya o modifique.

Para mitigar el impacto urbanístico que genera deberá implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.

Corresponden a este grupo:

A. SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES:

Centros de salud, ancianatos, hogares de paso, clínica veterinaria y demás actividades análogas.

B. EDUCATIVOS :

Colegios de primaria y bachillerato, centros de educación superior, Institutos de capacitación técnica, seminarios, conventos.

C. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DE SEGURIDAD:

Los establecimientos destinados a la descentralización de los servicios administrativos, Estaciones y subestaciones de policía, bomberos.

E. ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SERVICIOS SOCIALES Y SERVICIOS PERSONALES:

♦ **Servicios comunitarios:** Sindicatos, iglesias parroquiales, templos de diferentes cultos.

♦ **Servicios sociales:**

- Actividades de esparcimiento con ventas de licor: Discotecas, bares, cantinas y clubes, restaurantes, casas de lenocinio, juegos de azar, fuentes de soda.
- Actividades de esparcimiento sin venta de licor: Salones de Té.
- Actividades culturales: Bibliotecas, auditorios, teatros, museos, centros culturales.
- Actividades recreativas y deportivas: Parques de diversión, unidades deportivas, coliseos, centros recreativos y turísticos.

♦ **Servicios personales:**

- Lavado y limpieza de prendas.
- Tratamientos de belleza.
- Pompas fúnebres.

• **USOS CIVICOS O INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA INTERMUNICIPAL O REGIONAL CLASE III.**

Comprende los usos cívicos e institucionales que por su magnitud, grado de especialización, preeminencia institucional, ejercen su influencia en todo el municipio y aún dentro del área de los municipios vecinos y por tanto requieren obras de infraestructura especial.

Debido al tipo de servicios que prestan y al impacto urbanístico que genera deberá implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.

Se determinará si requiere licencia ambiental según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo sustituya o modifique.

Corresponden a los usos institucionales de clase III, los siguientes:

A. SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES:

Que se presten en los establecimientos del orden de los siguientes o análogos: Hospitales y clínicas generales.

B. EDUCATIVOS:

Que se presten en los establecimientos del orden de los siguientes ó análogos: Universidades, escuelas de formación militar.

C. ADMINISTRATIVOS Y DE SEGURIDAD:

Sedes administrativas municipales, batallones, instalaciones militares y de policía, cárceles.

D. ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES PERSONALES:

♦ **Servicios Comunitarios:**

- Infraestructura de Servicios públicos: Relleno, incinerador, plantas de tratamiento.
- Servicios de transporte como terminales aéreos, terrestres intermunicipales.

♦ **Servicios sociales:**

- Hospedaje: Hoteles, y todo tipo de hospedaje temporal.
- Actividades Culturales: biblioteca Municipal.
- Actividades Deportivas y Recreativas: Estadios, parques subregionales.

♦ **Servicios personales:** Funerarias, cementerios, hornos crematorios.

5. USO RESIDENCIAL

Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del territorio municipal.

Modalidades de uso residencial: De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efecto de su reglamentación:

A. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Es la edificación diseñada como residencia de una sola familia.

B. VIVIENDA BIFAMILIAR

Es la edificación diseñada para residencias independientes de dos familias.

C. VIVIENDA MULTIFAMILAR

Es el edificio diseñado para residencias independientes de más de 2 familias.

6. USO SOCIAL OBLIGADO

Es la destinación que se establece para áreas, sectores, zonas o edificaciones que deben mantenerse en el tiempo por la importancia y necesidad de los equipamientos allí existentes, los cuales se consideran de beneficio comunitario y se requieren de forma esencial para el mantenimiento del equilibrio de la estructura espacial y paisajística urbana.

7. USO DE PROTECCION AMBIENTAL

A. USOS PROTECCIÓN PARA LA PRESERVACIÓN:

Son las actividades encaminadas a garantizar la intangibilidad y la perpetuación de los recursos naturales, tales como enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal, investigación, educación e interpretación ambiental.

B. USOS PROTECCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN:

Son acciones encaminadas a garantizar la conservación y mantenimiento de áreas de importancia ambiental permitiéndose implementación de obras, ó actividades procedentes de la intervención humana, siempre y cuando no se afecten sus valores intrínsecos, ambientales e histórico - culturales. Estos usos implican obras correspondientes a la prestación de servicios de acueductos y alcantarillados, obra de infraestructura cuya función sea la prevención y mitigación de amenazas y riesgos, infraestructura de bajo impacto correspondiente a la habilitación del espacio público y la implementación de los parques lineales.

ARTICULO 21. CATEGORIAS DE LOS USOS DEL SUELO

1. PERMITIDOS

Se consideran como permitidos los usos que pueden ser emplazados en una zona determinada, incluye los principales y complementarios:

La posibilidad de desarrollo del uso permitido, está sujeto exclusivamente al cumplimiento de las normas urbanísticas, ambientales y a la implementación de las obras de mitigación de los impactos generados.

A. PRINCIPALES

Se consideran usos principales los señalados como usos predominantes, es decir aquellos que determinan el carácter asignado a las áreas homogéneas y aparecen sin restricciones en cuanto a intensidad y ubicación.

B. COMPLEMENTARIOS

Son aquellos que contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

2. RESTRINGIDOS

Son todos aquellos usos del suelo que a pesar de no reunir con los principales, no reúnen las condiciones más adecuadas para las que ha sido destinada la zona y por tanto son permitidos de manera condicionada, siempre y cuando cumplan determinadas normas, requisitos ó limitaciones exigidas. Los usos restringidos se establecerán mediante decreto municipal debidamente motivado, con el objetivo de restringir impactos negativos o potenciar impactos positivos cuando se presente una de las siguientes situaciones:

- Cambiar la categoría de uso de permitido a prohibido y viceversa. Este tipo de variaciones se permitirá únicamente para casos específicos, con fundamentación técnica y previa evaluación de los impactos urbanísticos, ambientales y sociales.
- Cuando se requiera de manera general establecer niveles de saturación para determinada zona.
- Cuando se presente un plan parcial.

3. PROHIBIDOS

Usos y actividades totalmente incompatibles con usos permitidos para una zona específica, en razón a su gran impacto urbanístico, ambiental, social, paisajístico ó por que generarían o incidirían en un cambio de vocación para la zona.

TÍTULO II

AFECTACIONES, CESIONES, RETIROS

AFECTACIONES

ARTÍCULO 22. CONCEPTO. Se entiende por afectación toda restricción impuesta por el Municipio de Rionegro sobre un predio, que impida la obtención de licencia de urbanismo y/o construcción, por causa de una obra pública o por protección ambiental.

ARTÍCULO 23. CLASES DE AFECTACIONES. Las afectaciones pueden ser por causa de una obra pública o por protección al medio ambiente. Teniendo en cuenta en estos casos, las razones de utilidad pública e interés social, previstas en la normatividad vigente, especialmente en el Artículo 58 de la Ley 388 y 107 de la Ley 99 de 1993 o aquellas que las sustituyan o modifiquen.

ARTÍCULO 24. CARACTERÍSTICAS. Las afectaciones contempladas en este título presentan las siguientes características:

- A. La afectación por causa de obra pública tiene una duración de 3 años renovables hasta un máximo de 6. En el caso de vías públicas la afectación podrá tener una duración máxima de 9 años.
- B. Para que la decisión de afectación surta efectos legales debe notificarse personalmente al propietario en los términos del Código Contencioso Administrativo y debe inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.
- C. Imponen a la entidad pública la obligación de adquirir el inmueble durante la vigencia de la afectación.

- D. Exige la celebración de un contrato con el propietario, en el cual se pacta el valor y la forma de pago de la indemnización debida, según los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación.

ARTÍCULO 25. PROCEDIMIENTO PARA SU IMPOSICIÓN. El procedimiento para la imposición de la afectación está consagrado en la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989 y se regirá en todo caso por las disposiciones del Código Contencioso Administrativo:

Las actuaciones encaminadas a imponer afectaciones, podrán ser iniciadas por el D.A.P de oficio o a solicitud de la entidad pública que esté interesada en la afectación, advirtiendo que queda a su costa el pago por la afectación y la adquisición posterior del bien.

Una vez se establezca la necesidad de reservar fajas o terrenos para la ejecución de obras o el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial se procederá a perfeccionar la reserva del predio mediante la expedición de un acto administrativo que contenga los siguientes puntos:

- El motivo de la afectación.
- La identificación catastral del predio con la delimitación exacta del área que sufrirá la afectación.
- La especificación del tipo de restricción.
- El término de la afectación.
- Las disposiciones especiales para la suscripción del contrato de compensación tales como el monto de la compensación y la forma de pago.

El acto administrativo será notificado personalmente al propietario o poseedor del predio y por cualquier otro medio legal a los terceros interesados.

Una vez se encuentre en firme el acto administrativo se procederá al registro de la afectación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la afectación de inmuebles por causa de obra pública se requerirá que la entidad disponga de la apropiación presupuestal para el pago de la compensación. En los inmuebles declarados como de conservación histórica arquitectónica o ambiental se requerirá la disponibilidad presupuestal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Corresponde a los Curadores Urbanos, como paso previo al estudio de la licencia de urbanismo o construcción, informar al Departamento Administrativo de Planeación la iniciación del procedimiento, cuando el objeto de la misma corresponde a un predio que de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial esté en área de reserva para futuras afectaciones, pero, que a la fecha no se encuentre afectado en el registro de Instrumentos Públicos. En ningún caso este aviso suspende el trámite de la licencia.

ARTÍCULO 26. DEL CONTRATO DE COMPENSACIÓN. La compensación debe ser objeto de un acuerdo de voluntades celebrado entre el propietario afectado y el Director del Departamento Administrativo de Planeación, en representación del Municipio de Rionegro.

En dicho contrato se pactará el valor y la forma de pago por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. El pago deberá realizarse, teniendo en cuenta en la fijación del precio los criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y su Resolución 762 de 1998 o aquellas normas que las sustituyan o modifiquen. La compensación estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación.

Las afectaciones podrán ser modificadas unilateralmente por la administración en cualquier momento para lo cual se seguirá el procedimiento inicial.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la determinación del monto de la compensación, cuando la afectación sea por motivos de protección ambiental se atenderá además de lo establecido en este artículo, la metodología establecida en el artículo 11 del Decreto 151 de 1998; al valor de la indemnización se le imputará los valores pagados por el municipio como incentivos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Anualmente con la elaboración del presupuesto el Alcalde debe presentar un inventario de las afectaciones a ejecutar durante la correspondiente vigencia fiscal, con base en el estudio de priorización que realice el Departamento Administrativo de Planeación; las cuales serán cargadas prioritariamente a los recursos con destinación específica, para los fines relacionados con las mismas afectaciones.

ÁREAS DE CESIÓN

ARTÍCULO 27. Las cesiones obligatorias gratuitas son mecanismos creados por la Ley para generar espacio público, como vías, parques, zonas verdes y equipamiento de tipo comunitario, así como para distribuir cargas y beneficios derivados de la urbanización y/o construcción de predios urbanos y rurales.

ARTÍCULO 28. Las cesiones forman parte de los bienes de uso público del Municipio de Rionegro y podrán ser las siguientes:

ÁREAS DE CESIÓN TIPO A:

Son aquellas que determinan la viabilidad de un proyecto específico como las vías, los elementos que conforman la sección vial y las zonas verdes.

ÁREAS DE CESIÓN TIPO B:

Son el aporte del proyecto para la construcción de servicios comunitarios, dentro del proyecto o fuera de este de acuerdo a los requerimientos del Municipio y al Plan de Equipamiento Municipal.

ARTÍCULO 29. De acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 1504 de 1998, cuando las áreas de cesión tipo A y/o B, sean inferiores a las exigidas por la norma o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar las áreas de cesión en dinero o en especie de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Sin desmedro de la funcionalidad del proyecto, la compensación podrá darse en todo o en parte de la cesión obligatoria.
2. El valor de la compensación se determinará según las normas de valoraciones de predio que establece el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 762 de 1998, o aquellos que los sustituyan o modifiquen. Nunca será inferior al valor comercial del m² del terreno urbanizado dentro de la misma zona homogénea en la cual se ubica el proyecto, para las cesiones de tipo A y al m² construido cubierto de acuerdo a las tablas de Camacol para las áreas de cesión tipo B.
3. La determinación del valor y forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.

4. La compensación de áreas de cesión en el suelo urbano tendrá la siguiente destinación:
 - Las que provengan de áreas de cesión tipo A serán invertidas de manera obligatoria de acuerdo al siguiente orden de prioridades:
 - Proyectos de espacio público en la misma zona homogénea de ubicación del proyecto.
 - Implementación Parque Lineal del Río Negro.
 - Suplir déficit de espacio público en otras zonas homogéneas urbanas.
 - Las que provengan de las áreas de cesión tipo B se aplicaran a las construcciones que se requieran en el Plan de Equipamiento, de la misma zona homogénea, en el caso que ya estas estén totalmente implementadas, se podrán invertir en otras zonas homogéneas.
5. La compensación de áreas de cesión en el suelo rural se regirán por la norma del artículo respectivo.

ARTÍCULO 30. RANGOS PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

1. Toda urbanización que se desarrolle en el suelo urbano deberá realizar las siguientes cesiones:

CESION TIPO A:

Deberá aportar el 22% del área bruta del predio para vías, incluyendo solamente los elementos de la sección vial que corresponden a pisos duros, como (calzadas, andenes) y a parqueaderos.

Deberá aportar el 25% del área bruta del predio, para zonas verdes.

Los rangos para vías aquí establecidas podrán ser variados, siempre y cuando se cuente con una justificación técnica y/o topográfica que sustente la construcción de una cantidad inferior de vías.

Como en ningún caso, las áreas de cesión tipo A pueden ser inferiores al 47 % del área bruta del lote, el porcentaje de vías que se deje de construir se imputará a zonas verdes o será compensado según lo establecido en el artículo anterior.

CESION TIPO B:

1. Toda urbanización deberá aportar el 1% del área bruta del lote como área construida en el lugar que sea indicado por el Departamento Administrativo de Planeación.
2. Los loteos o subdivisiones de predios entre 2 y 4 lotes, que a pesar de tramitar licencia de urbanismo no requieran realizar obras de urbanismo, deberán aportar el 1% del área bruta del lote original, como cesión tipo B, pero no estarán obligados a realizar cesiones tipo A.
3. El desarrollo de lotes urbanizados aún no construidos, para implementar cualquier otro uso diferente a vivienda unifamiliar y bifamiliar, deberá ceder al municipio un equivalente al 0.5% de área a construir, pero no están obligados a realizar cesiones tipo A. Los recursos así obtenidos serán invertidos según lo establecido en el artículo 29 de este Acuerdo.

PARÁGRAFO: Los rangos para áreas de cesión en proyecto de Vivienda de Interés Social, a que hace referencia el Artículo 118 así como, para las unidades inmobiliarias cerradas se regulan por las normas correspondientes establecidas en este Acuerdo.

ARTÍCULO 31. RANGOS PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO RURAL. Todos los proyectos en suelo rural, diferentes al desarrollo de vivienda en lote individual deberán realizar las siguientes cesiones:

1. Las Parcelaciones y condominios deberán aportar las siguientes cesiones:
 - 10% del área bruta del lote como cesión tipo A.
 - 0.5% del índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea correspondiente, como cesión tipo B.
2. Los loteos entre 2 y 4 predios, deben aportar un equivalente al 0.5% del índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea, como cesión tipo B y no están obligados a realizar cesión tipo A.
3. Los desarrollos individuales de predios para uso diferentes a vivienda, deben aportar un equivalente al 0.5% del índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea, como cesión tipo B y no están obligados a realizar cesión tipo A.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los condominios campesinos están exentos de realizar áreas de cesión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El equivalente al 100% de las áreas de cesión tipo B que se exigen en el suelo rural, serán invertidos en los centros de servicios de acuerdo a la siguiente priorización:

- Centros de servicio veredal.
- Centros de servicio rural.
- Centro de servicios subregional.

Una vez cumplido el plan de equipamiento en el suelo rural las áreas de cesión podrán ser invertidas en otros proyectos de espacio público y equipamiento.

ARTÍCULO 32. Cuando el Municipio esté interesado en adquirir por motivos de utilidad pública o interés social, los retiros obligatorios a las fuentes de agua, podrá solicitarle al particular que los ceda y en dicho caso el área será imputada hasta en un 50% de las zonas verdes exigidas como cesión tipo A.

El área restante deberá ser adquirida por el Municipio mediante las formas autorizadas en la Ley.

ARTÍCULO 33. ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. Para obtener el recibo de obra y concordancia, el particular habrá hecho entrega formal al municipio de las áreas de cesión habilitadas, iluminadas, reforestadas y con el amoblamiento necesario.

Para el caso de las urbanizaciones, parcelaciones y condominios, con el registro de la escritura de constitución de las mismas en la oficina de registro de instrumentos públicos, se efectuará la tradición al Municipio de las áreas de cesión.

Los demás proyectos deberán hacer la cesión por escritura pública debidamente registrada.

ARTÍCULO 34. Los curadores urbanos no podrán expedir las licencias de urbanismo o construcción para un predio, entre tanto El Departamento Administrativo de Planeación, no haya aprobado las áreas de cesión según lo establecido en este capítulo.

RETIROS OBLIGATORIOS

ARTÍCULO 35. RETIROS OBLIGATORIOS. En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y 5 del Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se considera espacio público.

Los inmuebles a que hace referencia este Artículo, pueden ser de propiedad privada, pero están destinados por su naturaleza o uso a la satisfacción de necesidades colectivas, por consiguiente y en aplicación del principio de la función social y ecológica de la propiedad, pueden presentar una limitación de uso que únicamente será compensado cuando represente para el propietario una afectación de tal magnitud que haga imposible el desarrollo de cualquier proyecto.

PARÁGRAFO: Cuando el Municipio requiera por motivos de utilidad pública o interés social, realizar intervenciones sobre estos inmuebles con el fin de cumplir objetivos, políticas y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial, como la realización de obras de protección ambiental, construcción y ensanchamiento de las vías, deberá adquirir las fajas.

ARTÍCULO 36. Cuando en virtud de lo establecido en este Capítulo, el municipio debe realizar pagos o compensaciones a los beneficiarios de los predios, el Departamento Administrativo de Planeación estará facultado para hacer concesiones, bonificaciones y negociaciones con los particulares fundadas en la posibilidad de ahorrarle al erario público en todo o en parte el pago de las mismas, así como el pago del precio por la adquisición de los predios, con el cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones:

1. Si la compensación se realiza mediante un aumento en el aprovechamiento del suelo, este no podrá descompensar los parámetros urbanísticos generales establecidos en el Artículo 66 de este Acuerdo.
2. La negociación o concertación debe tener visto bueno del Comité Técnico de Planeación o de quien haga sus veces.
3. En todo caso el proyecto que se beneficie con la negociación no podrá generar impacto urbanístico y/o ambiental.

ARTÍCULO 37. FAJAS DE RETIRO. Se determinan en el Municipio de Rionegro las siguientes fajas de terreno:

1. Las fajas de protección a las fuentes de agua según lo establecido en el Artículo 18 de este Acuerdo.
2. Las fajas de retiro al eje de la vía de acuerdo a las secciones viales establecidas en el Capítulo Cuarto de este Acuerdo.
3. Las fajas de protección a las líneas de energía, las cuales se determinan según la capacidad de las líneas:
 - Para redes de 13.3 KV y voltaje línea a línea, se tiene la distancia horizontal mínimo de postes y redes de energía a balcones, áreas accesibles a peatones, ventanas no resguardadas, muros y voladizos es de 1.52 m.
 - Distancia vertical de redes a balcones y cubiertas accesibles a peatones es de 4.57 m.

- A líneas de mayor tensión las secciones mínimas de los corredores eléctricos son:

KV	DISTANCIA MÍNIMA LÍNEA A EDIFICACIÓN	SECCIÓN TOTAL CORREDOR
ENTRE 34.4 Y 44 KV	3.5 M	7 M
110 A 120 KV	8 M	16 M
HASTA 230 KV	16 M	32 M

La ubicación de postes de energía en las zonas urbanizadas a la fecha, se realizará donde no obstaculicen la circulación peatonal, preferiblemente sobre zonas verdes, con una distancia mínima de 0.30 m respecto al cordón de la calzada vehicular.

Para las zonas con tratamiento de desarrollo y proyectos urbanísticos nuevos, la canalización de redes eléctricas de baja tensión hasta 13.2 KV se hará bajo tierra.

CAPÍTULO CUARTO

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 38. El ordenamiento del territorio del Municipio de Rionegro se concreta en las siguientes acciones urbanísticas:

1. DETERMINACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

Los sistemas estructurantes del Municipio de Rionegro son todos aquellos elementos que determinan la estructura general y orgánica del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales y del municipio con la subregión.

Se identifican y regulan con el objeto de controlar impactos negativos, orientar la apropiación que tenga la comunidad frente a ellos y garantizar que se desarrollen de acuerdo con los objetivos de mediano y largo plazo del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

2. ZONIFICACIÓN

La zonificación como proceso de planificación y acción urbanística, consiste en la división de un área territorial en zonas homogéneas, por las características análogas que presente, en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo, con el fin de regular y normatizar en forma ordenada el uso y la ocupación del suelo, así como las características ambientales, paisajísticas, urbanísticas y arquitectónicas de su ocupación.

3. SECTORIZACIÓN

La sectorización como instrumento de planeación y acción urbanística, define la división política administrativa del municipio y el desarrollo de las unidades espaciales de funcionamiento (sectores) como base para la dotación de espacios e infraestructura de equipamiento logrando una mejor prestación de servicios por parte de la Administración Municipal, el desarrollo y fortalecimiento de la participación comunitaria.

TITULO I

SUBSISTEMAS ESTRUCTURANTES

SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 39. MANEJO ESPECIAL DEL SUELO DE PROTECCIÓN. En el territorio municipal se identifican y delimitan áreas que en razón a sus características de protección, conservación, amenaza o riesgo, deben recibir un tratamiento especial, que tendrá carácter obligatorio y prevalente sobre las normas de zonificación urbana y rural contenidas en este Acuerdo.

ZONAS DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 40. ZONAS DE PROTECCIÓN. Las zonas de protección corresponden en su integridad a las definidas como suelo de protección en el Artículo 18 de este Acuerdo.

En este tipo de suelo se permitirán usos y actividades de protección de los recursos naturales, así:

- En el suelo rural se permitirán usos de protección para la preservación, con la única excepción de la infraestructura necesaria para la prestación de los servicios públicos, siempre y cuando cuente con los permisos ambientales respectivos.
- En el suelo urbano se permitirán usos de protección para la conservación, de acuerdo a lo establecido en los usos generales del suelo.

QUEBRADAS URBANAS

ARTÍCULO 41. QUEBRADAS AFLUENTES DEL RÍO NEGRO CUBIERTAS Y NO CUBIERTAS. Las quebradas y los ríos que se ubican en la zona urbana del Municipio de Rionegro, tienen importancia ambiental, paisajística y estratégica para la localización de elementos de servicios públicos y a pesar de su alta intervención se consideraran suelo de protección, cuya función principal será la conservación de lo aún no intervenido, así como, la mitigación de los efectos desde el punto de vista de amenaza y riesgo.

PARÁGRAFO: Para efectos de lo establecido en este Capítulo se consideran quebradas de esta categoría las siguientes:

- Quebrada El Pozo (semicubierta).
- Quebrada Subachoque (semicubierta).
- Quebrada Abreo Malpaso (descubierta canalizada en un corto tramo).
- Quebrada La Pereira (descubierta).
- Quebrada La Herradura (semicubierta).
- Quebrada El Aguila (descubierta).
- Quebrada San Antonio (descubierta, canalizada).
- Otros cuerpos de agua que puedan no estar aquí identificadas.

ARTÍCULO 42. NORMAS TRANSITORIAS PARA LA INTERVENCIÓN EN LAS QUEBRADAS. Entre tanto el municipio elabore el estudio de amenaza y riesgo, que le permitirá expedir la reglamentación para las corrientes y quebradas de la zona urbana, se permitirá la intervención de los tramos cubiertos de las mismas, mediante construcción, modificaciones, adecuaciones y/o adiciones sobre las coberturas bajo ciertas restricciones que deberán cumplir los interesados.

1. *Evaluar estructuralmente la cobertura antes de construir, con el fin de determinar su capacidad de soporte respecto a las cargas de nuevas construcciones.*
2. *Elaborar estudio de suelos en todo asentamiento que se pretenda realizar sobre la cobertura.*
3. *Instalar indicadores de nivel de agua en el box couvert.*
4. *Conocer e implementar plan de emergencia para zonas de amenaza y riesgo por inundación.*
5. *En los tramos ya cubiertos por construir y ya cubiertos construidos, se deben diseñar obras que permitan registro, inspección y mantenimiento del cauce de la quebrada, buscando evitar un represamiento en su interior que pudiera causarse por el arrastre de sedimentos, rocas u otros elementos.*
6. *Queda prohibido las coberturas o canalizaciones en las quebradas urbanas o rurales así como de los tramos aún descubiertos de las mismas.*

PARÁGRAFO: *El Municipio deberá construir obras de mitigación en los tramos descubiertos de las fuentes cuyas llanuras han sido intervenidas. El cumplimiento de los requisitos establecidos en este Artículo serán objeto de revisión por parte de Obras Públicas Municipales.*

ARTÍCULO 43. *El Municipio conjuntamente con los propietarios de las construcciones y edificaciones y el comité municipal de atención y prevención de desastres deberá realizar periódicamente el monitoreo y mantenimiento de estas fuentes de agua.*

ARTÍCULO 44. RETIROS OBLIGATORIOS A FUENTES HÍDRICAS EN EL SUELO URBANO: *Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 18 de este Acuerdo, en las Llanuras de Inundación de las quebradas urbanas aún sin intervenir, se debe proteger una faja de terreno no inferior a 15 metros en ambos costados, contados a partir de la cota de mayor inundación asociada a una creciente de retorno de 2.33 años. Temporalmente y hasta tanto el Municipio cuente con este estudio, el particular deberá respetar un retiro mínimo para construcción de 15 metros desde el borde del cauce permanente de las quebradas en los tramos descubiertos (canalizados o no canalizados) de las mismas.*

ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO

ARTÍCULO 45. ZONAS DE ALTO RIESGO: *Se identifican como zonas de alto riesgo en el suelo urbano del Municipio de Rionegro, de acuerdo al plano N° 61511401, y en el suelo rural según plano N° 61521403, las siguientes:*

Por Inundación:

Los sectores aledaños al Barrio El Porvenir (Primera, Sexta, Séptima, Octava Etapas), Urbanización Vegas de la Calleja, Mirador del Lago; Centro Comercial Córdova, Barrio Las Playas, Cuerpo de Bomberos, La Zona Industrial. También el sector de la Quebrada Arriba sobre la calle 52, el Barrio La Herradura, el Barrio Bosques del Norte (20 de Julio) y Mirador de San Nicolás.

Por deslizamiento:

- *La Quebrada Arriba.*
- *El Barrio Juan Antonio Murillo.*
- *El Barrio La Herradura.*
- *El Barrio Bosques del Norte (Veinte de Julio).*
- *Barrio La Inmaculada.*
- *Vereda Alto Bonito.*



LOCALIZACIÓN



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO.

ZONAS DE ALTO RIESGO SUELO URBANO



Plan de Ordenamiento Territorial
POT
Centro Territorial de Rionegro
Bien por Rionegro

S.I.G

CONVENCIONES

Estudio Fopreve.

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Zonas Estables. | Perimetro Expansión Urbana. |
| Zonas Inestables | Suelo Urbano |
| Zonas Relativamente Inestables | Vías. |
| Pendientes Mayores a 75% | Quebradas |

Escala 1:30000
200 0 200 400 600 800 1000 1200 Metros

Elaboró Equipo Técnico P.O.T.

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL: CORPORA COLOMBIANA

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

MUNICIPIO DE RIONEGRO
MUNICIPIO DE RIONEGRO
CORPORA COLOMBIANA

NOTA: El presente es un documento de la cartografía de la Secretaría de Planeación (1998) según ley (1998) 1312 de 1998 y la Ley 1312 de 1998.

Mapa No 61511401

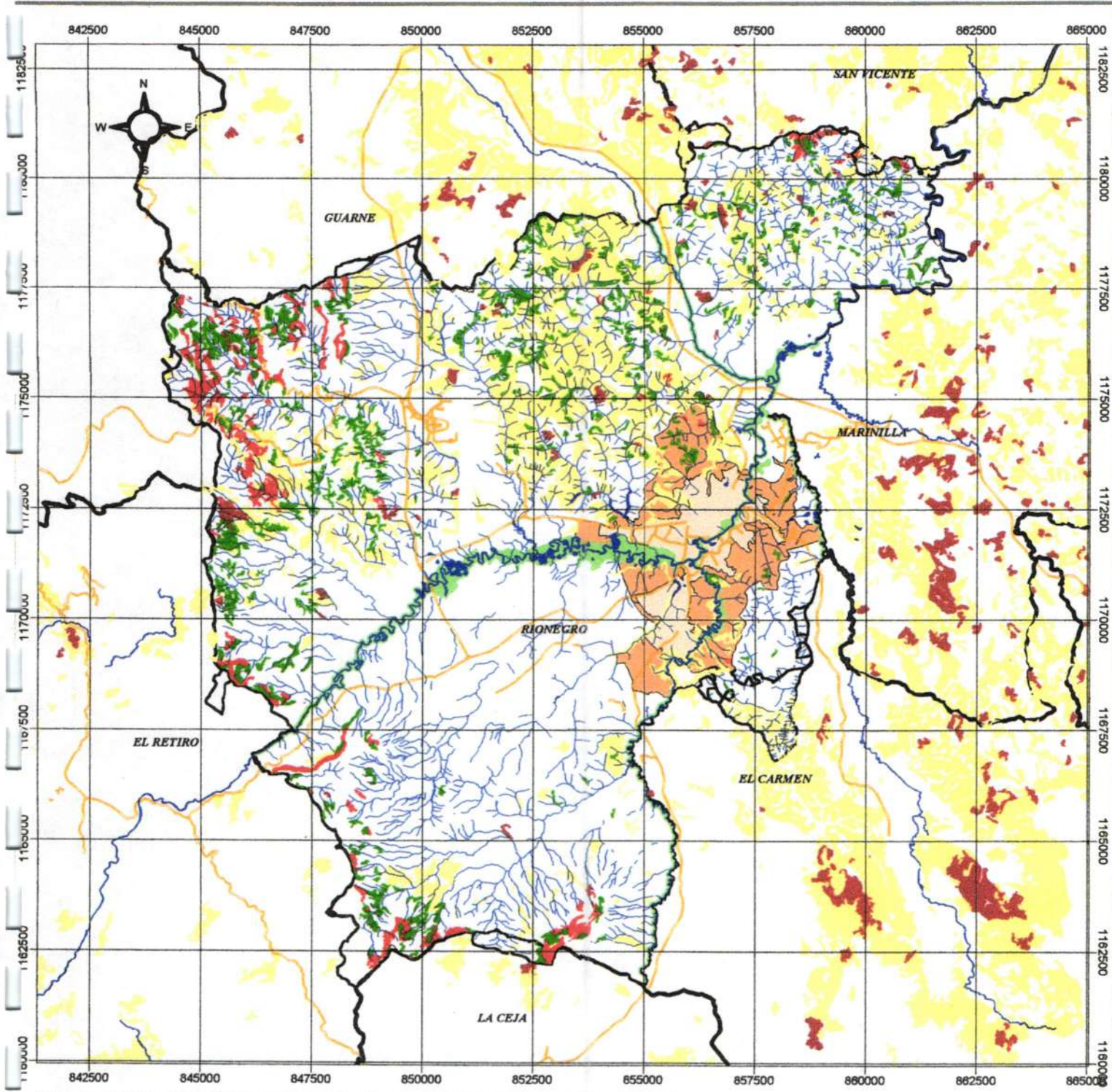
PARÁGRAFO: En un término no superior a seis meses a partir de la vigencia de este acuerdo, el municipio deberá elaborar un estudio de actualización de las zonas de amenaza y riesgo, con fundamento en el cual se expedirá la reglamentación requerida para determinar la delimitación exacta y nivel de riesgo y acciones de mitigación. Hasta tanto no se expida la nueva reglamentación, se aplicará el estudio "Identificación de Zonas de Riesgo por Fenómenos Naturales en la Cabecera del Municipio de Rionegro", FOPREVE 1994.

ARTÍCULO 46. PARÁMETROS DE MANEJO PARA ZONAS DE ALTO RIESGO:

- El Municipio implementará programas de aseo, recolección de escombros y recuperación de cercos en las zonas de alto riesgo (inundación y deslizamientos), con el apoyo de las Juntas de Acción Comunal.
- Por medio de la Secretaría de Obras públicas se acometerán programas que incluyan la construcción de drenajes (cunetas, andenes, canalizaciones, muros de contención entre otras) de las zonas críticas.
- La Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente, implementará acciones tendientes a proteger las zonas mediante las reforestaciones permanentes.
- El Municipio adquirirá los lotes no edificables y que se puedan destinar al ornato urbanístico y/o a la prevención de desastres.
- Se emprenderán programas de ordenamiento y manejo integral de las cuencas (Malpaso, Subachoque, El Pozo, etc.) ubicadas en las zonas de alto riesgo en coordinación con todas las entidades competentes (Comare, UGAM, Municipio, etc.).
- En las comunidades afectadas se organizarán programas de educación ambiental en coordinación con las juntas de Acción Comunal, tendientes al mejoramiento del entorno y a generar sentido de pertenencia.
- El Municipio adelantará en el término de 9 meses un diagnóstico, mediante el cual identifique plenamente los casos aislados de viviendas afectadas por riesgo no mitigable. Estos se acogerán bajo un programa de vivienda de interés social o serán reubicados y sus lotes destinados a los programas de interés comunitario.
- Se exigirán estudios previos que contengan técnicas adecuadas sobre el corte de taludes y la correcta disposición final del material extraído.
- No se permitirá realizar rectificaciones o eliminaciones de los meandros en el curso de los ríos y quebradas, para evitar el cambio en el régimen hidráulico de las fuentes de agua.
- Se implementarán las obras de protección y mitigación de riesgo establecidas por el estudio para la reglamentación de la Llanura de Inundación del Río Negro.

ARTÍCULO 47. NORMAS TÉCNICAS PARA PREVENCIÓN DE AMENAZA Y RIESGO:

- No se autorizará la construcción de nuevas viviendas o edificaciones en zonas de alto riesgo no mitigable en áreas aun sin intervenir. En las ya intervenidas, habrá restricción y aun prohibición para nuevas viviendas cuando las condiciones técnicas del terreno así lo indiquen.
- El Departamento de Vivienda no podrá adelantar planes de mejoramiento en zonas de alto riesgo.



LOCALIZACIÓN



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO.

APROXIMACIÓN A ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO



Plan de Ordenamiento Territorial
P.O.T.
Código San Jorge de Antioquia
Bien por Rionegro

S.I.G

CONVENCIONES

	Llanura de Inundación Zona de Prohibición		Precaución Riesgo Pendiente 50-75%
	Suelo Urbano		Alto Riesgo Pendiente Mayores de 75%
	Suelo de Expansión Urbana		Erosión Moderada
	Quebradas		Erosión Severa
	Cuerpos de Agua		

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL: CONVENIO CON ASESORES

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

MUNICIPIO DE RIONEGRO
SISTEMA DE INFORMACIÓN SIG
CONVENIO A FORTALECIMIENTO

Escala 1:125000
1000 0 1000 2000 3000 4000 5000 Metros

Elaboró Equipo Técnico P.O.T.

Mapa No 61521403

- En las zonas consideradas por el estudio de FOPREVE como de relativa inestabilidad se exigirá un estudio de suelo, que deberá ser evaluado por el Curador Urbano, para determinar la viabilidad de la licencia. En zonas inestables, las viviendas existentes, no podrán someterse a adiciones o ampliaciones y sólo se permitirán adecuaciones y/o reformas locativas en un solo piso y utilizando materiales livianos. En los eventos descritos se dará estricto cumplimiento a las normas de sismoresistencia.
- La conformación de taludes obedecerá a un diseño técnico con pendientes adecuadas que garanticen su estabilidad, en todo caso, los taludes se engramarán y drenarán para aliviar riesgos de fallas por deslizamiento.
- En estas zonas se tendrá especial cuidado con las obras de drenaje subterráneo y superficial, la evacuación de aguas lluvias deberá hacerse a través de canalizaciones abiertas o cerradas.
- El comité local para la atención y prevención de desastres, adelantará los planes de contingencia y obras de mitigación en zonas de amenaza y riesgo de emergencia.
- Se respetarán los retiros obligatorios.

LLANURA DE INUDACIÓN Y PARQUE LINEAL DEL RIO NEGRO

ARTÍCULO 48. DELIMITACIÓN DE LA LLANURA DE INUNDACIÓN DEL RIO NEGRO. Se determina y clasifica la llanura de inundación tanto del Río Negro como la Quebrada la Pereira:

- A. Zona de Protección para la Conservación: Es aquella delimitada en el numeral 2.1 del Artículo 18 del presente Acuerdo.
- B. Zona de Restricción: Está definida como el área de la llanura que no contribuye en forma importante al flujo del caudal hacia aguas abajo, sin embargo, queda cubierta por agua que se desplaza con velocidades y profundidades entre altas y medias para la condición de la creciente de cálculo.

Esta zona corresponde al área comprendida entre el contorno de la zona de protección para la conservación y el contorno de inundación para creciente con período de retorno de 100 años, y su delimitación se presenta en los planos No. 107-22 RCE – 01 a 107-22-RCE-10. (HIDRAMSA 1997).

ARTÍCULO 49. USOS DEL SUELO EN LA LLANURA DE INUNDACIÓN DEL RÍO NEGRO. Al ser el Río Negro y la quebrada la Pereira un solo ecosistema de importancia regional, se hace necesaria su reglamentación como una unidad de manejo, que abarque el tramo urbano y el rural:

1. FUNCIÓN PRINCIPAL Y USOS DEL SUELO EN EL TRAMO URBANO.

• ZONA DE PROTECCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN

Los usos asignados en esta zona serán los necesarios para conservar sus condiciones actuales para efectos de la preservación del lecho y el cauce permanente.

- USOS PERMITIDOS:

En general los usos permitidos en la zona de protección serán tales que los daños potenciales por inundación sean bajos, no afecten los niveles hacia aguas arriba u obstruyan el paso del agua durante las crecientes.

El uso permitido principal es el de protección para la conservación, es decir, los usos encaminados a garantizar la perpetuación de los recursos naturales renovables existentes y los que se requieren para evitar su agotamiento y deterioro irreversible, así como el espacio público recreativo bien sea pasivo o activo, de tal forma que satisfaga las condiciones generales mencionadas anteriormente y permitan el aprovechamiento de esta zona, como espacios abiertos orientados a la recreación y descanso de la comunidad.

Según lo anterior son permitidas las siguientes obras:

Zonas verdes y jardines.
Zonas de recreación pasiva o activa.
Campos de juego en grama sin cerramientos.
Senderos peatonales.
Elementos del parque lineal.

Obras de infraestructura del Parque Lineal y del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, que necesariamente deben localizarse en esta zona de protección, para la prestación eficiente del servicio, es decir, colectores, estaciones de bombeo de aguas lluvias y residuales, planta de tratamiento de aguas residuales y obras de captación para agua potable.

- **USOS RESTRINGIDOS:**

En cuanto a los usos restringidos, es decir, los usos que pueden permitirse siempre y cuando se obtenga concepto favorable de la autoridad ambiental competente y que no disminuyan la capacidad hidráulica del canal de intenso desagüe, o que obstaculicen el paso de las crecientes; se encuentran los siguientes:

Cultivos de árboles y arbustos con abonos orgánicos con una densidad máxima de 100 individuos por hectárea.

Escenarios deportivos en pisos duros sin cerramiento: El índice de ocupación máximo para este tipo de uso, será del 10% calculado sobre el área localizada en la zona de protección para la conservación.

Elementos del sistema vial que se requieran desarrollar.

Obras de protección o mitigación, propiamente estudiadas, en especial las propuestas por el estudio de Hidramsa.

- **USOS PROHIBIDOS:**

Todos los demás.

PARÁGRAFO: Las intervenciones sobre esta zona para la construcción de la terminal de transporte, equipamiento complementario al parque lineal y obras del plan vial, requieren licencia ambiental y deberán plantear medidas o acciones preventivas, de control, de mitigación o de compensación de las afectaciones ambientales.

• **ZONA DE RESTRICCIÓN**

La reglamentación de esta zona no va encaminada a preservar la capacidad hidráulica del cauce y de la llanura de inundación, sino a evitar la ocurrencia de daños importantes por inundación. En general, en esta zona se permite los mismos usos de las zonas homogéneas en que se encuentra. Pero se establece la posibilidad o existencia de un riesgo de inundación por lo que se requiere la aplicación de medidas de protección por parte de los particulares tales como:

El nivel del piso inferior de la construcción debe tener una sobreelevación con respecto a la cota natural del terreno de tal forma que este por encima de la cota que defina el contorno de la zona de precaución.

Los terraplenes que se conformen para alcanzar las sobre elevaciones adscritas, cumplirán con todos los condicionamientos técnicos necesarios para garantizar su estabilidad.

La base de su talud no invadirá la franja de protección, la pendiente máxima será 2H:1V, todo terraplén será engramado y se evitarán zonas deprimidas que obstaculicen el drenaje.

No se permitirán muros para confinar el terraplén que invadan zonas de protección.

Los terraplenes guardarán una distancia mínima de 30 m alrededor de humedales.

En el tramo del río comprendido entre el puente de Paimadó y el puente Real, no se permitirán llenos o terraplenes con el fin de conservar y amortiguar crecientes hacia aguas abajo, con excepción de las obras de protección contempladas en el estudio de la Llanura de Inundación del Río Negro y la Quebrada la Pereira.

2. FUNCIÓN PRINCIPAL Y USOS DEL SUELO EN EL TRAMO RURAL.

• ZONA DE PROTECCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN

Se permitirán en zonas rurales en la franja de protección, obras cuyos daños potenciales por inundación sean bajos, que no obstruyan el flujo del agua y no requiera estructuras en altura como muros, terraplenes, columnas, vallas o cercos.

- USO PRINCIPAL

Se adoptan como uso principal la preservación ambiental, la protección de los ecosistemas naturales o sea la conservación, mantenimiento y mejoramiento de condiciones bióticas de fauna y flora y la protección de las corrientes de agua en los escenarios naturales.

También se permitirán actividades como:

Zonas verdes y jardines.

Zonas de recreación pasiva o activa.

Campos de juego en gramas sin cerramientos.

Senderos peatonales.

Turismo ecológico.

Circuitos de excursionismo.

Circuitos de equitación.

Obras de infraestructura del plan maestro de acueducto y alcantarillado.

Ganadería, sin obstruir el espacio público con mallas o postes de altura considerable.

- USO RESTRINGIDO

Son los usos que se permiten previo concepto favorable de la autoridad ambiental competente y no impliquen obras en altura como mallas de cerramiento, terraplenes, vallas o muros que obstaculicen el paso del agua en las crecientes:

Cultivos de árboles y arbustos con una densidad máxima de 100 individuos /Ha.

Campos deportivos en grama.

Piscicultura

Elementos del sistema vial

- **USOS PROHIBIDOS**

- Viveros al aire libre.
- Floricultivos, silvicultura, usos: Residencial, comercial, industrial, agroindustrial, cívico o institucional.
- Suministro de electricidad y gas.
- Explotación de minas, canteras y material de playa.
- Bosques densos (más de 100 individuos por hectárea).
- Plazas públicas.
- Cultivos de árboles y arbustos con abonos orgánicos y con una densidad máxima de 100 individuos por hectárea.
- Piscicultura.
- Elementos del sistema vial y parqueaderos.
- Estructuras temporales o permanentes como terraplenes para la construcción de carreteras, puentes o diques de protección, pisos duros a menos de 30 m de distancia alrededor de humedales, construcción en altura que pudieran generar daños materiales o pérdidas de vidas o condiciones hidráulicas que perjudiquen las áreas localizadas hacia aguas abajo o disminuyan la capacidad hidráulica con perjuicio de aguas arriba.

• **ZONA DE RESTRICCIÓN**

- **USOS PERMITIDOS**

En general, se permitirán los usos asignados para el área homogénea a que corresponda el predio.

El nivel del piso inferior de las construcciones debe tener una sobre elevación con respecto a la cota natural del terreno, de tal forma que esté por encima de la cota que define el contorno de la zona de protección.

Estos terraplenes cumplirán las mismas disposiciones técnicas especificadas en la zona urbana e igual tratamiento tendrán las construcciones con usos existentes contrarios a los contemplados en esta reglamentación para zona urbana.

ARTÍCULO 50. PARQUE LINEAL DEL RIO NEGRO. Se declara como de desarrollo prioritario la construcción del Parque lineal del Río Negro. El parque estará ubicado según sus diseños, en la zona de conservación y/o en la zona de restricción de la llanura de inundación del Río Negro, convirtiéndose así en un elemento que protege el recurso hídrico, la zona de recarga del acuífero y a su vez sirve como elemento de control y mitigación sobre los crecientes del río, previniendo riesgos y desastres. Este proyecto se integrará con el sistema de parques lineales a nivel municipal y subregional ubicada sobre los afluentes del Río Negro

Facúltase al alcalde municipal para adelantar las gestiones y acciones necesarias a fin de desarrollar este proyecto mediante la figura del macroproyecto urbano o de cualquiera otra que le permita implementar las siguientes acciones:

- Dar solución integral y coordinada a la necesidad de generar espacio público efectivo y conservar el ecosistema natural.
- Crear una entidad de participación mixta que vincule en la ejecución del proyecto instancias públicas y privadas, incluso fuera del ámbito municipal.
- Posibilitar al Municipio de Rionegro la generación de instrumentos y procedimientos para participar en la plusvalía generada por el desarrollo del proyecto, así como ejecutar mecanismos para la distribución equitativa de cargas y beneficios entre los implicados.

ARTÍCULO 51. USOS EXISTENTES CONTRARIOS A LA REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA LA LLANURA DE INUNDACIÓN. Las obras que hubieren sido legalizadas con anterioridad a este Acuerdo pero que no cumplan con ésta reglamentación, se podrán mantener con los siguientes condicionamientos:

1. Salvo que se modifique la estructura permanente conforme a esta reglamentación, no se permitirán reformas, adiciones o ampliaciones en altura o a nivel de las construcciones existentes, con excepción de las urbanizaciones o proyectos individuales, legalmente aprobados con anterioridad a la expedición de este Acuerdo y cuyo diseño, contempla adiciones o ampliaciones futuras.
2. Si por cualquier evento, un inmueble de los aquí especificados quedara destruido hasta en un 40%, no se reconstruirá salvo que acoja plenamente esta reglamentación.
3. En virtud de la función social y ecológica de la propiedad, deberá participar, si así lo considera el municipio, en las soluciones que se planteen para mitigar los efectos negativos ambientales o paisajísticos existentes o para disminuir el riesgo de inundaciones.

SISTEMA DE ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO

ARTÍCULO 52. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO - CULTURAL DEL MUNICIPIO. Se identifica como patrimonio cultural del municipio de Rionegro:

- Áreas de influencia patrimonial.
- Espacios y recorridos patrimoniales.
- Inmuebles patrimoniales.
- Monumentos, esculturas y otros elementos patrimoniales.

De acuerdo al Plano N° 61514406 denominado Tratamiento de Conservación (Patrimonio Cultural) Suelo Urbano

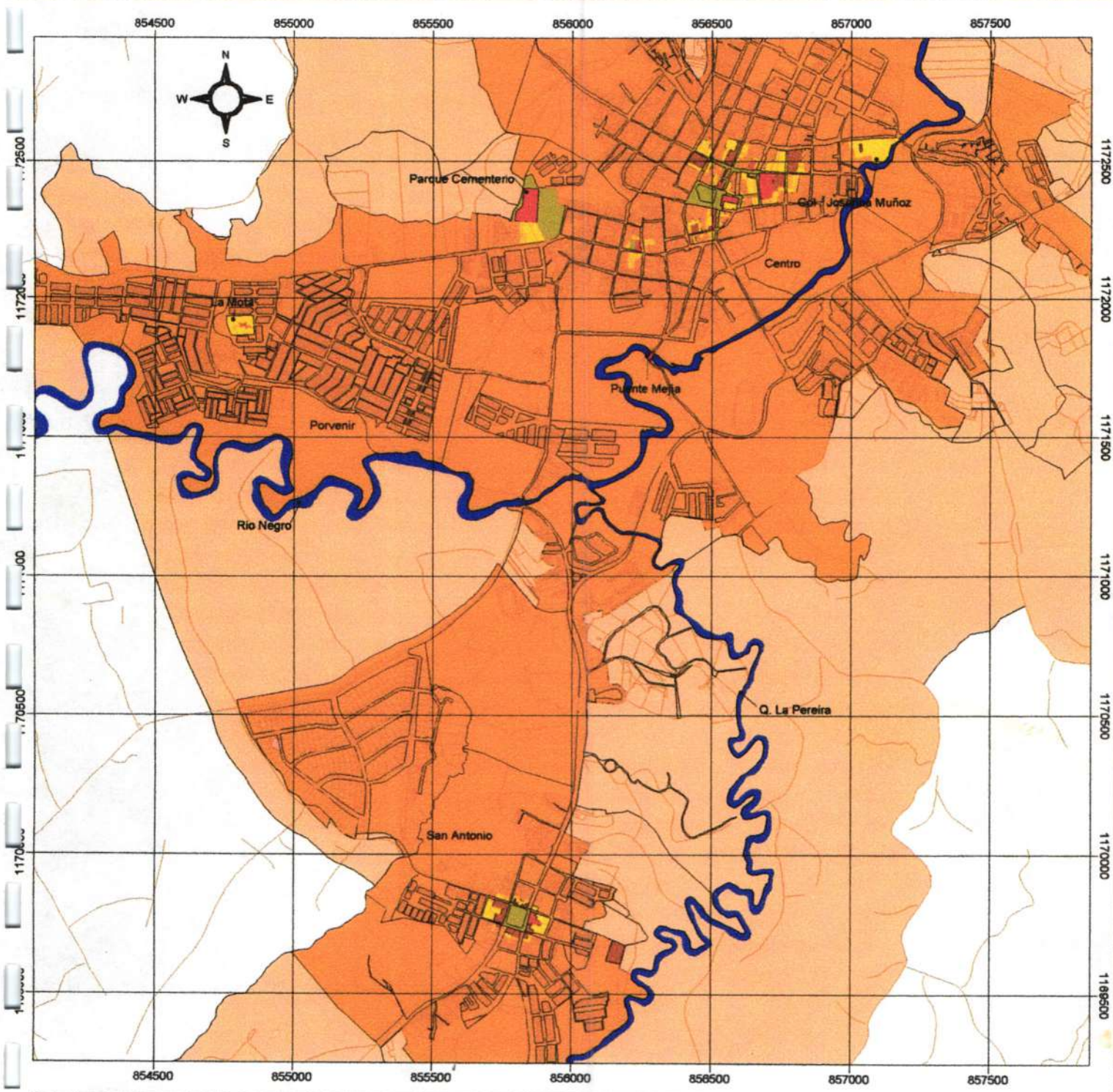
PARÁGRAFO: El patrimonio cultural del Municipio de Rionegro recibirá el tratamiento de conservación como se establece en este título.

ARTÍCULO 53. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA PATRIMONIAL:

- Son aquellas zonas de la estructura urbana que tienen por finalidad mantener las condiciones urbanísticas, volumétricas, formales, funcionales del inmueble componente del inventario patrimonial, garantizando y asegurando su exaltación, valoración y continuidad urbanísticas como elemento referencial representativo.
- Para delimitar el área de influencia de las edificaciones patrimoniales, se toman las construcciones o predios inmediatamente aledaños, entendidos estos como los colindantes y el predio o edificación de frente al citado inmueble patrimonial.
- El Departamento Administrativo de Planeación podrá definir en caso de ambigüedad el área de influencia.

ARTÍCULO 54. TRATAMIENTO PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA PATRIMONIAL. Toda intervención en la zona de influencia debe cumplir con las siguientes normas:

- Guardar características de altura, perfil urbano, manejar una volumétrica de tal forma que jerarquice el inmueble patrimonial, así como los materiales y elementos constitutivos de fachada, estos aspectos priman sobre la normatividad urbanística aplicada a la zona homogénea.



LOCALIZACIÓN



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO.

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (PATRIMONIO CULTURAL) SUELO URBANO



Plan de Ordenamiento Territorial
P.O.T.
Elaboración del Área de Rionegro
Bien por Rionegro

S.I.G

CONVENCIONES

- EDIFICACIONES**
- Conservación de Primer Grado
 - Conservación de Segundo Grado
 - Espacios y Recorridos Patrimoniales
 - Área de Influencia Patrimonial

- Suelo de Expansión Urbana
- Suelo Urbano

Escala 1:20000
200 0 200 400 600 800 Metros

Elaboró Equipo Técnico P.O.T.

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

- URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
- RURAL: CORPORA COMAND. MILITAR

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

- MUNICIPIO DE RIONEGRO
- SISTEMA DE INFORMACIÓN AERIAL
- CORPORA COMAND. MILITAR

NOTA: El sistema de proyección cartográfica de la cartografía se basó en el Sistema de Mercator (TM) según Bogotá (740191, 1289 W 4 26 55.57 N) Escala: 1:100,000 S. 1:100,000 N

Mapa No 61514406

- Estará sujeta al visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación quién tendrá la función de acuerdo al Artículo 8 de la Ley 397 de 1997 de manejar y conceptuar sobre el patrimonio cultural y los bienes de interés histórico - cultural.

ARTÍCULO 55. IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTO DE INMUEBLES PATRIMONIALES.

- Los inmuebles patrimoniales son edificaciones que por sus calidades estéticas, técnicas, espaciales son modelos representativos de los distintos estilos y tendencias de la arquitectura del Municipio y la región en el transcurso de su desarrollo.
- Los que han servido como escenario de hechos de importancia en la vida cultural, política y social del Municipio, la Región y el país.
- Los inmuebles contemporáneos reconocidos como de grandes calidades arquitectónicas, artísticas o técnicas.

Según sus calidades arquitectónicas y/o urbanísticas los niveles posibles de intervención se clasifican en dos grupos:

1. CONSERVACIÓN DE PRIMER GRADO

Pertenecen a este grupo los inmuebles que por sus altas calidades arquitectónicas y/o por haber sido escenario de importantes acontecimientos históricos, merecen intervenciones encaminadas a preservar integralmente las edificaciones, sin alterar su originalidad, así mismo los agregados o transformaciones posteriores a la construcción inicial, que revistan interés histórico o artístico.

Las intervenciones están dirigidas a proteger el bien cultural en su totalidad (volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos como las decoraciones).

En casos en que la supervivencia del edificio implique cambiar su uso, se permite la realización de pequeñas obras de adecuación como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que no alteren la volumetría o la ocupación original o de sus elementos arquitectónicos importantes.

Estas obras deben ser en todos los casos ampliamente justificadas, al igual que la inserción de sistemas mecánicos e instalaciones especiales.

Las acciones permitidas son: Restauración, consolidación, liberación o restitución, mantenimiento, definidas en el componente urbano del P.O.T.

Se identifican como edificaciones para conservación de primer grado las siguientes:

- Templo Catedral "San Nicolás El Magno de Rionegro".
- Templo Capilla de San Francisco.
- Templo Parroquia de Jesús Nazareno.
- Templo Parroquia San Antonio de Pereira.
- Cementerio Principal.
- Fachada Antigua Cárcel Municipal.
- Casa de la Convención y edificación del SENA.
- Fachada edificio "Marín 1923".
- Puente Mejía.
- Templo Parroquia Nuestra Señora de Chiquinquirá en la vereda Tablazo.

2. CONSERVACIÓN DE SEGUNDO GRADO

Se aplica a los inmuebles patrimoniales con altas calidades espaciales y técnicas, hechos urbanos de importancia, representantes además de épocas y estilos que se dieron en la cultura Rionegrera.

Con el fin de dinamizar el uso y rentabilidad para los propietarios particulares, se permiten intervenciones menos restrictivas que para los inmuebles de conservación de 1º grado, siempre y cuando se garantice que el inmueble no pierda sus calidades y características relevantes.

Se identifican como edificaciones para conservación de 2º grado las siguientes:

- Casa de la Maestranza.
- Curia Diocesana Sonsón – Rionegro.
- Casa Centro de Pastoral Diócesis.
- Casa Familia Uribe Escalante.
- Casa Señorita Elvirita Tobón.
- Casa "La Mota".
- Casa Provincial (Antiguo Colegio de Varones).
- Escuela Julio Sanín y Casa de la Cultura.
- Cementerio de San Antonio.
- Capilla del Antiguo Hospital (Colegio Josefina Muñoz).
- Palacio Municipal.
- Edificaciones colindantes al templo el Tablazo.
- Casa de Juan Cancio Tobón (Vereda El Tablazo).
- Templo Capilla de Pontezuela.
- Capilla de la Hacienda Paimadó (intercambio vial El Tablazo).

En estos se permiten intervenciones aún mas libres de manera que faciliten una optimización de uso, siempre y cuando se conserven como mínimo los principales rasgos de la edificación inicial, mediante acciones de restauración, consolidación, liberación o restitución, mantenimiento, adecuación funcional.

ARTÍCULO 56. ESPACIOS Y RECORRIDOS PATRIMONIALES

Se considera en este grupo los espacios públicos al aire libre, como parques, plazas, ejes viales de importancia, destacados por su valor histórico y/o urbanístico. Comúnmente estos espacios y recorridos sirven como enlace y articulación a los distintos edificios patrimoniales.

Son considerados como tales los siguientes:

- Parque de la Libertad José María Cordova.
- Parque de los Mártires.
- Carrera 50 entre calle 48 (Palacio de la Cultura) y Calle 51.
- Calle 51 "La Convención" entre carrera 52 y carrera 46.
- Pasaje del SENA, carrera 48 entre calle 51 y calle 49.
- Calle 50 entre pasaje del SENA (carrera 48) y carrera 50 (Atrio de la Catedral).
- Carrera 49, entre calle 49 y 50 (posterior a la Catedral).
- Carrera 50 A Pasaje comercial.
- Parque Liborio Mejía (Contiguo a Parroquia de Jesús Nazareno).
- Parque Colina del Cementerio.
- Parque San Antonio de Pereira.
- Parque de Esculturas del Aeropuerto José María Córdoba.
- Parque del templo del Tablazo.

ARTÍCULO 57. TRATAMIENTO PARA LOS ESPACIOS Y RECORRIDOS PATRIMONIALES. El tratamiento será complementario al ya definido para las áreas de influencia patrimonial, por lo tanto la Administración definirá las obras de tratamiento y mantenimiento dando prioridad al uso peatonal con mobiliario armónico con respecto a las edificaciones patrimoniales.

ARTÍCULO 58. MONUMENTOS, ESCULTURAS Y OTROS ELEMENTOS PATRIMONIALES. Consiste en el mobiliario que hace funcional y embellece el espacio público, en el campo patrimonial, consistente en los elementos que dan valor y significado a los espacios públicos, tales como fuentes, mausoleos, esculturas, elementos naturales u otros representativos por su historia, o por sus calidades estéticas. El municipio de Rionegro cuenta con varios de estos elementos que por su valor, solo le son aplicables tratamientos de conservación tendientes a su recuperación y mantenimiento en términos estrictos de restauración, consolidación, liberación o restitución. Se identifican como tales:

- Mausoleo del General José María Córdova (Cementerio Principal).
- Mausoleo de Pascual Bravo (Cementerio Principal).
- Tumba de Juan del Corral (Cripta de la Catedral).
- Escultura Ecuestre del General José María Córdova (Parque Principal).
- Fuente del Parque de la Libertad (Parque Principal)
- Escultura Pedestre del General José María Córdova (Parque San Antonio)
- Busto de Liborio Mejía (Parque Liborio Mejía)
- Primera fuente del Parque Principal (Palacio Municipal).
- Árbol "Licania Salicifolia Cuatre Casas" (Club Comfama). Único representante de una especie extinta en el mundo.

ARTÍCULO 59. USOS DEL SUELO. La actividad a desarrollar en inmuebles patrimoniales serán las mismas de la zona homogénea en la cual se encuentre, siempre y cuando no causen deterioro a los elementos arquitectónicos del inmueble.

ARTÍCULO 60. NORMAS GENERALES PARA LOS INMUEBLES PATRIMONIALES. En todas las edificaciones patrimoniales se permiten únicamente avisos de identificación del establecimiento de locales, a razón, de uno por cada local. Cuando este se encuentre en esquina, se permite un aviso de identificación para cada costado que posea acceso. Estos avisos deben guardar coherencia estética con el edificio y sus características, y no podrán exceder del 10% del área total de la fachada.

Se prohíben las siguientes actividades:

- Los listados promocionales o de cualquier tipo en las fachadas de edificaciones.
- Los avisos pintados directamente sobre la fachada de la edificación o sobre alguno de sus elementos ó componentes, incluyendo los de cierre.
- Los avisos de neón.
- La construcción de marquesinas a las edificaciones que originalmente no las posean como componente de su fachada.
- La utilización de parasoles en todas las edificaciones clasificadas en el inventario.

- SE RESTRINGEN:

- Los tableros de identificación del uso total de la edificación en cuanto a materiales y localización. Este estará obligatoriamente limitado dentro del 10 % total de ocupación de fachada destinada para publicidad. En todo caso queda a criterio del Departamento Administrativo de Planeación, aprobar o no los avisos que le sean presentados para ser colocados en edificaciones patrimoniales, de acuerdo a un estudio de sus proporciones, características y materiales.
- El cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología.

ARTÍCULO 57. TRATAMIENTO PARA LOS ESPACIOS Y RECORRIDOS PATRIMONIALES. El tratamiento será complementario al ya definido para las áreas de influencia patrimonial, por lo tanto la Administración definirá las obras de tratamiento y mantenimiento dando prioridad al uso peatonal con mobiliario armónico con respecto a las edificaciones patrimoniales.

ARTÍCULO 58. MONUMENTOS, ESCULTURAS Y OTROS ELEMENTOS PATRIMONIALES.

Consiste en el mobiliario que hace funcional y embellece el espacio público, en el campo patrimonial, consistente en los elementos que dan valor y significado a los espacios públicos, tales como fuentes, mausoleos, esculturas, elementos naturales u otros representativos por su historia, o por sus calidades estéticas. El municipio de Rionegro cuenta con varios de estos elementos que por su valor, solo le son aplicables tratamientos de conservación tendientes a su recuperación y mantenimiento en términos estrictos de restauración, consolidación, liberación o restitución. Se identifican como tales:

- Mausoleo del General José María Córdova (Cementerio Principal).
- Mausoleo de Pascual Bravo (Cementerio Principal).
- Tumba de Juan del Corral (Cripta de la Catedral).
- Escultura Ecuestre del General José María Córdova (Parque Principal).
- Fuente del Parque de la Libertad (Parque Principal)
- Escultura Pedestre del General José María Córdova (Parque San Antonio)
- Busto de Liborio Mejía (Parque Liborio Mejía)
- Primera fuente del Parque Principal (Palacio Municipal).
- Árbol "Licania Salicifolia Cuatre Casas" (Club Comfama). Único representante de una especie extinta en el mundo.

ARTÍCULO 59. USOS DEL SUELO. La actividad a desarrollar en inmuebles patrimoniales serán las mismas de la zona homogénea en la cual se encuentre, siempre y cuando no causen deterioro a los elementos arquitectónicos del inmueble.

ARTÍCULO 60. NORMAS GENERALES PARA LOS INMUEBLES PATRIMONIALES. En todas las edificaciones patrimoniales se permiten únicamente avisos de identificación del establecimiento de locales, a razón, de uno por cada local. Cuando este se encuentre en esquina, se permite un aviso de identificación para cada costado que posea acceso. Estos avisos deben guardar coherencia estética con el edificio y sus características, y no podrán exceder del 10% del área total de la fachada.

Se prohíben las siguientes actividades:

- Los listados promocionales o de cualquier tipo en las fachadas de edificaciones.
- Los avisos pintados directamente sobre la fachada de la edificación o sobre alguno de sus elementos ó componentes, incluyendo los de cierre.
- Los avisos de neón.
- La construcción de marquesinas a las edificaciones que originalmente no las posean como componente de su fachada.
- La utilización de parasoles en todas las edificaciones clasificadas en el inventario.

- **SE RESTRINGEN:**

- Los tableros de identificación del uso total de la edificación en cuanto a materiales y localización. Este estará obligatoriamente limitado dentro del 10 % total de ocupación de fachada destinada para publicidad. En todo caso queda a criterio del Departamento Administrativo de Planeación, aprobar o no los avisos que le sean presentados para ser colocados en edificaciones patrimoniales, de acuerdo a un estudio de sus proporciones, características y materiales.
- El cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología.

ARTÍCULO 61. Los propietarios de los predios declarados como de valor patrimonial, serán beneficiados con la tarifa mínima para el impuesto predial unificado, igualmente se disminuirá hasta el 20% del impuesto de Industria y Comercio, siempre y cuando, cuiden y conserven los inmuebles de acuerdo a las normas aquí establecidas.

SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 62. El sistema de espacio público es el elemento articulador fundamental del espacio físico de la ciudad, regula las condiciones ambientales de la misma y por tanto se constituye en uno de los elementos estructurantes del ordenamiento Municipal.

Se entiende por espacio público, el conjunto de inmuebles públicos y de elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTÍCULO 63. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El sistema estructurante del espacio público estará conformado por los elementos establecidos en el Decreto 1504 de 1998 ó aquel que lo sustituya o modifique:

1. Elementos constitutivos naturales:

- Área de conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas.
- Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, estas pueden ser naturales como cuencas y microcuencas o artificiales como canales, diques, presas, rondas hídricas, etc.
- Área de especial interés ambiental, científico o paisajístico como parques naturales y áreas de reserva natural.

2. Elementos constitutivos artificiales o contruidos.

- Áreas integrantes del sistema de circulación peatonal y vehicular. Perfiles viales, componentes de los cruces o intersecciones.
- Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro como parques urbanos, zonas de cesión gratuita, plazas, plazoletas, escenarios deportivos y culturales, así como elementos urbanísticos, y patrimoniales.
- Áreas y edificaciones de propiedad privada incorporados como de uso o disfrute público entre otras fachadas, pórticos, antejardines.

3. Elementos Complementarios:

- Componentes de la vegetación natural e intervenida.
- Componente de amoblamiento urbano.
- Mobiliario y señalización.

PARÁGRAFO: Los elementos constitutivos del espacio público se constituyen en patrimonio ecológico, paisajístico y cultural, para los habitantes del municipio de Rionegro y por tanto no podrán destinarse a otros usos ni cambiar su régimen sino en virtud de una modificación del Plan de Ordenamiento Territorial como lo establece el art. 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 64. DELIMITACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO:

La delimitación del espacio público en el Municipio de Rionegro es la siguiente:

A. Elementos del nivel estructural: Son aquellos de influencia regional y subregional como:

- Llanura de inundación del Río Negro y Parque lineal del mismo nombre.
- Reserva de fajas para la futura construcción de los Parques Lineales de la quebrada Cimarronas, la Pereira, la Mosca.
- Corredores de servicios urbano y rural.
- Sistema vial Nacional, Departamental y Municipal.
- Coliseo Rubén Darío Quintero.
- Unidad Deportiva Alberto Grisales.
- Áreas e inmuebles declarados patrimonio cultural e histórico.
- Parque de la Represa.
- Reserva natural Cerro Capiro y Cerro Verde.
- Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico conformado por elementos naturales como ríos, quebradas, arroyos, humedales, así como por los demás elementos que conforman el suelo de protección.

En el largo plazo, el municipio propenderá por la constitución de nodos para el manejo de programas y proyectos conjuntos en zona de Frontera:

1. Parque empresarial (Rionegro - Marinilla).
2. Parque del distrito Agropecuario (Rionegro - Marinilla).
3. Ecoparque el Capiro (La Ceja, El Carmen, Rionegro).
4. Parque Agroempresas Forestales (El Retiro - Rionegro).
5. Parque Tecnológico de la Cultura (Rionegro - El Carmen).
6. Parque Arvi (Rionegro - Medellín).

B. Elementos del nivel Municipal o local:

- Parque la Libertad José María Cordova, espacios y edificios complementarios.
- Parque de San Antonio y su alrededor.

- Unidad deportiva El Porvenir.
- Lago Santander.
- Circuitos peatonales referidos al Centro Tradicional.
- Red de parques barriales.
- Elementos que existan o lleguen a existir de aquellos enunciados en el Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998.

PARÁGRAFO: Con el fin de establecer la delimitación exacta del espacio público en el Municipio de Rionegro, se acogen como parte integral de este acuerdo el documento Fichas: Inventario y descripción del espacio público del municipio de Rionegro. Departamento Administrativo de Planeación 1999, y los Planos N° 61514411 denominado Subsistema de Espacio Público Urbano y N° 61524410 denominado Subsistema de Espacio Público Rural. Instrumentos que será la base para su regulación, protección y mejoramiento.

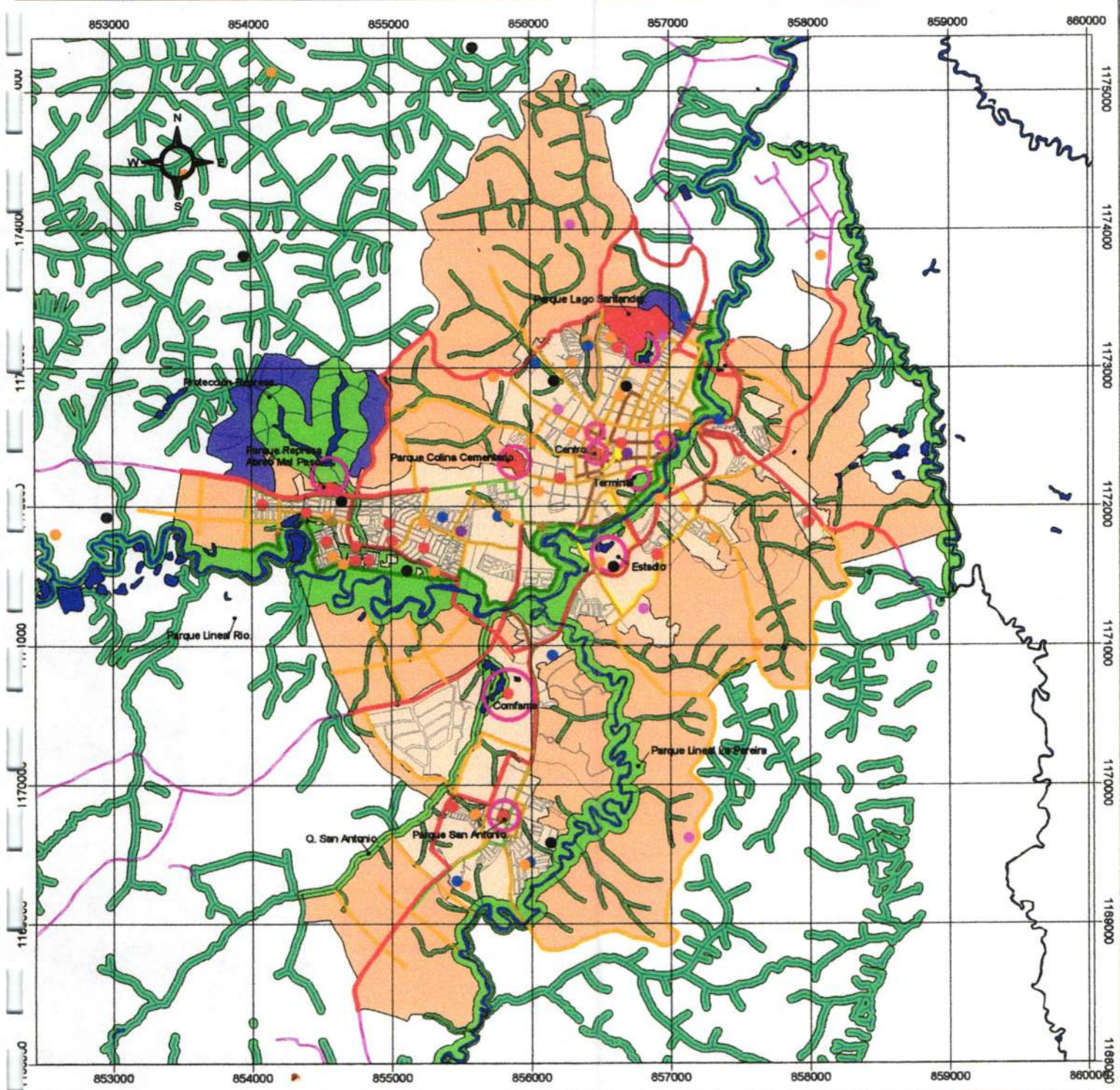
ARTÍCULO 65. La Gestión del municipio de Rionegro frente al espacio público se caracteriza por:

- La adecuada distribución del espacio público tanto en el suelo rural como en el urbano, permite el equilibrio entre lo individual y lo colectivo representando la más alta calidad de vida para la totalidad de la población y creando así un espacio de competitividad para el municipio en el marco subregional.
- El municipio de Rionegro garantizará los recursos para mantenimiento, mejoramiento e implementación de espacios públicos, requeridos como espacio público efectivo por habitante, para el uso y disfrute colectivo de acuerdo al Decreto 1504 de 1998.
- Toda actividad que se pretenda implementar en el municipio y que afecte los bienes y elementos que constituyen espacio público, requerirá el permiso para ocupación e intervención del mismo.
- El Municipio podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público sin que impida a la ciudadanía su uso, goce, disfrute visual.

PARÁGRAFO: Se adopta el plan de espacio público para el municipio de Rionegro contenido en el componente general del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 66. Con el fin de lograr los objetivos específicos establecidos para el Municipio desde el punto de vista del Espacio Público se dará cumplimiento a las siguientes normas estructurantes y de superior jerarquía:

- La densidad de vivienda promedio en el suelo urbano no podrá ser superior a 42 viviendas por hectárea.
- El Índice mínimo de Espacio Público efectivo por habitante será de 15 m².
- Se exigirá el Cumplimiento de los parámetros para la determinación de áreas de cesión establecido en el CAPÍTULO III de este acuerdo.



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE RIONEGRO.**

**SUBSISTEMA ESPACIO PÚBLICO
SUELO URBANO**



- CONVENCIONES**
- | | | |
|------------------|---------------------|--------------------------------|
| Via Arteria | Cancha Fútbol | Nodo o Remate Importane |
| Ciclovía | Canchas de Tejo | Parque Lineal |
| Via Colectora | Parque Infantil | Área de Compensación Parque |
| Via Múltiple | Placa Polideportiva | Protección Quebradas |
| Via Peatonal | Teatro | Cuerpo de Agua |
| Via Semipeatonal | Placa Proyectada | Suelo Suburbano y de Expansión |
| | Cancha Proyectada | |
| | Parque | |

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE	CARTOGRAFÍA TEMÁTICA
URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO	MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL: COVENIO CORRALES-MARSA	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INEC)

Escala 1:40000
200 0 200 400 600 800 1000 Metros

Elaboró Equipo Técnico P.O.T.

NOTA: La Proyección del plan vial se hace sobre
vías existentes y la cartografía urbana adopta de
Imágenes de Satélite

Mapa No **61514411**

ARTÍCULO 67. NORMAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO PARA LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS:

1. Las licencias de urbanismo y construcción que se otorguen en todo el territorio municipal, contemplarán las zonas en pisos duros destinadas necesariamente para los accesos vehiculares y peatonales, igualmente dejarán planteadas las zonas verdes, las cuales no podrán ser modificadas con posterioridad.

En los corredores de servicio suburbanos, se considera de especial protección las barreras vivas que se encuentran en el retiro vial, estas solo podrán ser intervenidas para los accesos y salidas vehiculares y peatonales, en las mismas condiciones establecidas en el inciso anterior.

2. El acceso vehicular a una edificación debe darse de manera tal que no afecte la calzada o andén, ni signifique inseguridad para el peatón.
3. Los materiales a utilizar en la construcción de los andenes deben ser de características antideslizantes. Las áreas de andén no son construibles ni tampoco se podrán cercar de tal forma que restrinja su uso.
4. Cuando por efectos de la topografía, el andén se ubique más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá proveer un área de transición entre estas, independiente de la sección pública, manejándose en forma de talud engramado y arborizado, dotado de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

Facúltase al Alcalde Municipal, para que dentro de los ocho meses siguientes a la fecha de este acuerdo expida la normatividad referente a publicidad visual exterior, baterías urbanas y rurales, amoblamiento y ventas estacionarias entre otras. En este caso la normatividad expedida tendrá la misma jerarquía de las normas establecidas en este Capítulo.

ARTÍCULO 68. Los planes parciales y las Unidades de actuación urbanística, estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre espacio público y a la localización y dimensionamiento del mismo.

ARTÍCULO 69. Distribución de competencias para el manejo del Espacio Público. Al ser el espacio público un elemento estructurante del territorio, la gestión que sobre él desempeñe la administración y la comunidad, deberá considerar las siguientes acciones y responsables:

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN: Planeamiento, dimensionamiento y otorgamiento de permisos para su intervención.

TRÁNSITO MUNICIPAL: Funcionalidad en el sistema de circulación peatonal y vehicular, con su correspondiente señalización y medidas de seguridad.

SECRETARIA DE GOBIERNO: Administración y control del Espacio

OBRAS PÚBLICAS: Implementación, construcción y mantenimiento del espacio público

PARTICULARES: Mantenimiento, conservación y adecuación del Espacio Público anexo a su inmueble, comprendido entre el borde de calzada y el paramento. Igualmente los particulares estarán obligados a mantener en condiciones estéticas los muros de cierre o fachada.

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO BÁSICO

ARTÍCULO 70. CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO BÁSICO:

- La distribución de la infraestructura y el equipamiento deberán contribuir al equilibrio entre las comunidades y veredas.
- El equipamiento comunitario será la base para la implementación de la sectorización municipal a través del desarrollo e integración de centros de servicios.
- La Infraestructura y el equipamiento generarán espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio.
- La descentralización y jerarquización de los equipamientos maximizarán su cobertura a nivel subregional.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se adopta el Plan de Infraestructura y Equipamiento Básico para el municipio de Rionegro contenido en el componente general del Plan de Ordenamiento Territorial. Adoptasen los Planos N° 61514412 denominado Plan de Equipamiento Suelo Urbano y N° 61524411 denominado Plan de Equipamiento y centros de servicios en el suelo rural.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La localización exacta de los equipamientos comunitarios será definida por cada Administración Municipal dentro del programa de ejecución.

PARÁGRAFO TERCERO: El municipio de Rionegro, conjuntamente con los Municipios que conforman la Región del Altiplano identificará y dimensionará los proyectos y equipamientos de tipo subregional; a fin de generar economías de escala y reforzar la competitividad de cada Municipio.

SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE

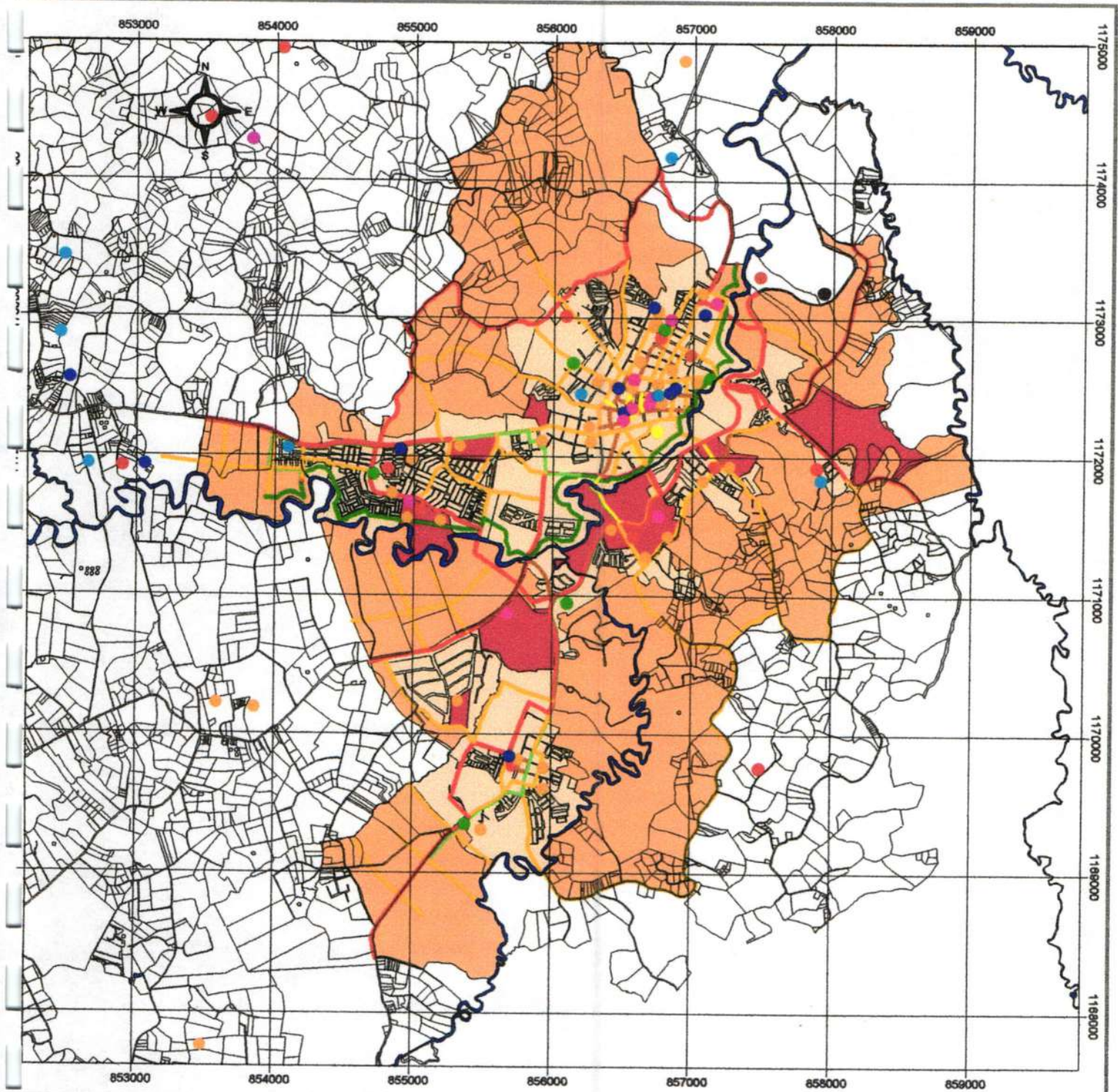
ARTÍCULO 71. DEFINICIÓN. Los sistemas de circulación peatonal y vehicular son elementos artificiales que constituyen parte del espacio público, que permitirán la fluida interacción económica, funcional y social tanto a nivel urbano- rural, como urbano- regional.

ARTÍCULO 72. El sistema de circulación peatonal y vehicular tiene como soporte técnico el Plan vial y de transporte realizado por la Universidad Nacional de Colombia, Seccional Medellín (Junio de 1999), el cual hace parte integral de este Acuerdo.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación podrá por razones técnicas previamente sustentadas modificar el dimensionamiento de los elementos que constituyan la sección vial, pero en ningún momento se cambiará la sección vial exigida.

ARTÍCULO 73. JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL. Para efectos del presente acuerdo en lo referente al sistema vial y su manejo adecuado se establece la siguiente jerarquización:

1. Clasificación según la competencia para la administración, operación y manejo del sistema vial, contenida en la resolución 21114 del 25 de Marzo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y transporte y la Resolución 5026 de 1993 de la Gobernación de Antioquia:
 - Vía Nacional.
 - Vía Departamental.
 - Vía Municipal.



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE RIONEGRO.**

**PLAN DE EQUIPAMIENTO
SUELO URBANO**



- Administrativo
- Cultural
- Educativo
- Educativo Proyectado
- O.N.G.
- Salud
- Social
- Transporte
- Abaslecimiento

CONVENCIONES

- Arteria
- Ciclovia
- Colectora
- Multiple
- Pestonal
- Semipeatonal

- Uso Social Obligado
- Suelo Urbano
- Suelo de Expansión Urbano



FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

- URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
- RURAL: CORPORA COLOMBIANA

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

- MUNICIPIO DE RIONEGRO
- SISTEMA DE INFORMACIÓN SIG
- CORPORA COLOMBIANA

NOTA: Se evidencia la generalización de la cartografía en función de la escala (1:40,000) según la ley (789) de 1994 y la Ley 160 de 1994.

Mápa No 61514412

2. De acuerdo a la función que debe cumplir cada jerarquía vial en cuanto al transporte y tránsito vehicular, se clasifican así:

• **RURAL:**

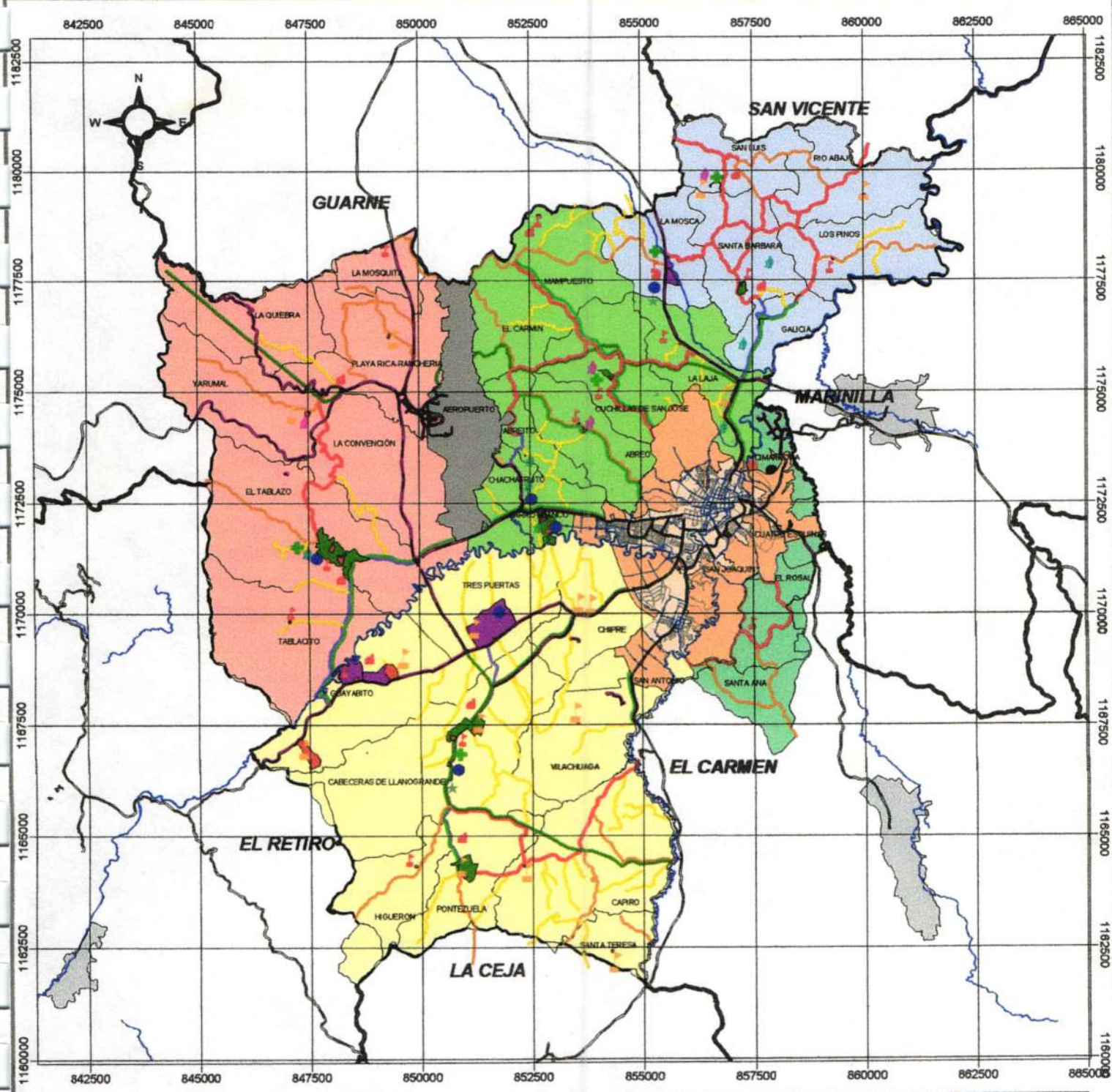
- **Carreteras Primarias:** Son aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los demás centros de consumo del país o del exterior, o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeña en la economía Departamental.
- **Carreteras Secundarias:** Son aquellas que comunican cabeceras Municipales con la capital del Departamento o con otros Municipios vecinos, o las regiones entre si o cuando sean acceso de una cabecera Municipal a una vía primaria.
- **Carreteras terciarias:** Son aquellas cuya función es vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos y que normalmente confluyen a la red secundaria o a la red primaria.

• **URBANA:**

- **VIA ARTERIA:** Son las que conforman el Plan Vial Municipal a nivel urbano, cuya función principal es atraer el flujo vehicular de mayor recorrido, de modo general. Están destinadas a conectar entre si las zonas de actividad y zonas residenciales y a todas ellas con los sistemas regionales de vías. Se caracterizan por atender altos volúmenes de tránsito en recorridos largos, predominando el vehículo particular y la movilización de pasajeros a través del transporte público.
- **VIA COLECTORA:** Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema primario o arterial, hasta los sectores de las diferentes actividades urbanas en forma directa o por intervención complementaria de las vías de servicio, generalmente unen vías arterias entre si y deben atender volúmenes de tránsito moderado incluyendo el transporte público.
- **VIAS DE SERVICIO:** Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales, cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía, para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.
- **VIAS PEATONALES:** Son un conjunto de vías destinadas al sistema de desplazamiento a pie y no admiten circulación vehicular de ningún tipo.
- **VIA SEMIPEATONAL:** Son aquellas por las cuales se permite la circulación restringida de vehículos por un solo carril con adecuación de andenes amplios para los peatones.
- **SENDEROS MULTIUSO:** Son vías con funciones paisajísticas que crean espacios para el peatón u el ciclista, con acceso vehicular restringido únicamente al suministro, mantenimiento y adecuaciones de las mismas o actividades conexas.

ARTÍCULO 74. La distribución, conformación y ancho de la sección vial dependerá de los usos, capacidades, y condiciones urbanísticas del sector, acorde a la jerarquización vial de acuerdo a los siguientes cuadros:

- Sistema Vial Urbano.
- Sistema Vial Rural.
- Secciones Viales: se acogen como parte de este Acuerdo el anexo de secciones viales contenido en el Plan Vial del P.O.T.



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE RIONEGRO.**

**EQUIPAMIENTOS Y CENTROS DE SERVICIOS
SUELO RURAL**



- Administrativo
- ★ Cultural y Comunitario
- ✚ Educativo
- ✚ Educativo Proyectado
- ✚ Salud
- ✚ Social
- ✚ Transporte
- ✚ Religioso
- ★ Seguridad

- CONVENCIONES**
- ↗ Ciclovías
 - ↗ Tunel de Oriente
 - ↗ Vías a Pavimentar
 - ↗ Vías Afirmado T-1
 - ↗ Vías Afirmado T-2
 - ↗ Vías del Tunel
 - ↗ Vías Pavimentadas
 - ↗ Vías Regionales

- Sector 1
- Sector 2
- Sector 3
- Sector 4
- Sector 5

- Suelo Expansión urbana
- Suelo Urbano
- Predio del Equipamiento.
- Centros de Servicios Rurales
- Centros de Servicios Subregionales



- FUENTES DE INFORMACIÓN**
- CARTOGRAFIA BASE**
- URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
- RURAL: GOBIERNO DE ANTIQUIA
- CARTOGRAFIA TEMÁTICA**
- MUNICIPIO DE RIONEGRO
- SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL
- GOBIERNO DE ANTIQUIA

NOTA: El contenido de esta cartografía es de carácter informativo y no constituye un instrumento de gestión. No se garantiza la exactitud de los datos. Se recomienda verificar la información antes de utilizarla.

Mapa No 61524411

SISTEMA VIAL URBANO

CODIG O MPAL	NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUIA VIAL		DISTRIBUCIÓN Y ESPECIFICACIONES								(9) INTERSECCIONES	
		FUNCIONAL	COM PET ENC IA	SECCIÓN									
				CODIG O	TOTAL	CALZAD A	CUNET A	ZONA VERDE	ANDEN	CICLO VIA	FAJAS DE RESERVA		
					(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)		
A1	Calle 47	Arteria											
	• Entre el límite Del perímetro de Expansión y la Carrera 84		S-1	40.00	14.00		2.00	2.00	2.00	9.00 y 7.00	Transición R a U	I-1 A	
	• Entre las carreras 84 –82		S-2	40.00	14.00		2.00	2.00	2.00	9.00 y 7.00	I-1A	I-1	
	• Entre carreras 82 – 81		S-3	40.00	14.00		2.00	2.00	2.00	9.00 y 7.00	I-1		
	• Entre carreras 81 – 79		S-4	Variable Mínima33.00	14.00		2.00	2.00	2.00	Variable Mínima9.00			
	• Entre carreras 79 – 78		S-5	39.95	14.00 Y 4.20		2.00y 1.00	2.00-2.65- 1.10	2.00	9.00			
	• Entre carreras 78 – 77		S-6	39.38	14.00		2.00y 1.10	2.00 y 1.10	2.00	9.00			
	• Entre carreras 77 – 76		S-7	44.05	14.00		2.00y 3.60	2.00-4.30- 1.10	2.00	9.00			
	• Entre carreras 76 – 70		S-8	Variable Mínima33.00	14.00		2.00	2.00	2.00	Variable Mínima9.00		I-2	
	• Entre carreras 70 – 69		S-9	Variable Mínima33.00	14.00		2.00	2.00	2.00	Variable Mínima9.00	I-2		
	• Entre carreras 69 – 65		S-10	Variable Mínima33.00	14.00		2.00	2.00	2.00	Variable Mínima9.00		I-37 y I-38	
A2	Carrera 70	Arteria											
	• Entre calles 47 - 41		S-11	30.00	12.00		1.50	2.00		5.50	I-2	I-3	
	• Entre calles 41 – 40		S-12	30.00	12.00		1.50	2.00		5.50	I-3		
	Calle 40												
	• Entre carreras 70 – 65		S-13	Variable Mínima30.00	12.00		2.00	2.00		Variable Mínima10.00		I-4	
	• Entre carreras 65 – 63B		S-14	Variable Mínima30.00	12.00		2.00	2.00		Variable Mínima10.00	I-4		
	• Entre carreras 63B – 61D		S-15	30.00	12.00		2.00	2.00		5.00		I-5	
A3	Carrera 61D	Arteria											
	• Proyección de la Carrera 61D entre Calles 40 y 38.		S-16	30.00	12.00		2.00	2.00		5.00	I-5 I-6	I-41	
	Calle 38												
	• Entre límite de Expansión y proyección Calle 38		S-17	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	Transición R a U	I-3,I-5, I-41 I-7	
	Carrera 56		S-18	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-41	I-6 A	
	• Entre la proyección De la calle 38 y la Carrera 55 A												

SISTEMA VIAL URBANO

CÓDIGO O MPAL	NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUIA VIAL		DISTRIBUCIÓN Y ESPECIFICACIONES								(9) INTERSECCIONES	
		FUNCIONAL	COMPETENCIA	SECCIÓN									
				CODIGO	TOTAL	CALZADA	CUNETA	ZONA VERDE	ANDEN	CICLO VIA	FAJAS DE RESERVA		
					(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)		
A3A	Vía Nueva proyección Calle 38	Arteria		S-19	30.00	12.00		1.50	2.00	2.00	5.50		
	• Entre Glorieta Comfama y vía Gualanday												
A4	Carrera 56	Arteria		S-20	30.00	14.00		2.00	2.00		4.00	I-6A	
	• Entre el puente Real y la calle 40			S-21	30.00	14.00		2.00	2.00		4.00		
	• Entre calles 40- 41			S-22	30.00	14.00		2.00	2.00		4.00		I-39
	• Entre calles 41-42			S-23	30.00	14.00		2.00	2.00		4.00	I-39	I-17
A5	Calle 43	Arteria		S-24	30.00	14.00		2.00	2.00		4.00		1-24
	• Entre carreras 56 y 52			S-25	30.00	14.00		2.00	2.00		4.00	I-24	I-25 A
A6	Proyección entre Las carreras 52 y 50										4.00	I-24 A	
	Carrera 55 B			S-26	40.00	14.00		2.00	2.00	2.00	8.00	Transición R a U	I-16, I-14, I-12, I-17, I-19
A6A	• Entre perímetro De expansión y la Calle 21												
	Sección futura de La vía que va desde La I-12 hasta la calle 24. Calle 24			S-27	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-12	I-13
	• Entre transversal 24 A y carrera 55C. Carrera 55 C			S-28	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-13	I-10
	• Sección futura Desde la calle 24 Hasta la intersección I-18 A.			S-29	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-10	1-18A
A7	Carrera 55 A	Arteria		S-30	40.00	14.00		2.00	2.00	2.00	9.00 Y 7.00	I-18 A	
	• Entre la calle 27 y La glorieta de Comfama										I-19		
A8	Calle 38	Arteria		S-31	40.00	14.00		2.00	2.00	2.00	9.00 Y 7.00		
A9	• Desde la glorieta De Comfama hasta la Carrera 52												
	Avenida El Estadio	Arteria		S-32	40.00	14.00		2.00	3.00		8.00	I-20	I-21
A10	• Entre carreras 52 – 50												
	Carrera 50			S-33	40.00	14.00		2.00	3.00		8.00	I-21	I-25 A
A11	• Entre calles 43B Y diagonal 50B												
	Avenida El Aguila	Arteria		S-34	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-21	I-22 I-42
A12	• Entre la carrera 50 y el puente de la Feria.												
	Carrera 40	Arteria		S-35	30.00	7.00		2.00	2.00		7.50	I-29	I-47
A12A	• Entre calle 41 y la Y de la Lela												
	Carrera 40	Arteria		S-35A	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-47	
	• Entre la Y de la Lela y Límite Municipal			Típica									

SISTEMA VIAL URBANO

CODIG O MPAL	NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUIA VIAL		DISTRIBUCIÓN Y ESPECIFICACIONES								(I) INTERSECCIONES	
		FUNCIONAL	COM PET ENC IA	SECCION									
				CODIG O	TOTAL	CALZA DA	CUNETA	ZONA VERDE	ANDEN	CICLO VIA	FAJAS DE RESERV A		
					(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)		
A13	Calle 41 • Entre carrera 40 y el perímetro De expansión.	Arteria		S-36	40.00	7.00		2.00	2.00		12.50	I-29	I-30 Transición R a U
A14	Carrera 40 • Entre calles 41 – 45 A.	Arteria		S-37	30.00	7.00		2.00	2.00		7.50	I-29	I-28
A14A	Carrera 40 A • Entre calle 45 A y Glorieta del Puente de La Feria y calle 45A Entre carreras 40-40 A	Arteria		S-38	20.00	6.00		1.50	2.00 y 0.50		5.00	I-28	
A14B	Carrera 40 • Entre calle 45 A y Glorieta del Puente de La Feria	Arteria		S-39	20.00	6.00		2.00	2.00		3.00	I-28	
A15	Calle 61 B • Entre la Glorieta Centro de Convenciones via el Tranvía (Vía de la Obra 083)	Arteria		S-40	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-31	
A16	Vía antigua del Tranvía. • Entre Glorieta del Puente de la Feria y Límite de expansión	Arteria		S-41	40.00	6.90		2.00	2.00		12.55		I-31 Transición R a U
A17	Carrera 47 • Entre Perímetro De expansión y la Calle 64 (Herradura) • Entre calles 64 (Herradura) – 63 • Entre calles 63-61 Y Glorieta 083	Arteria		S-42	40.00	14.40	1.00	1.50	3.00	1.00	6.80	Transición R a U	
				S-43	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-46	
				S-44	30.00	14.00		2.00	2.00 Y 3.00		3.00 y 4.00	I-46	
A18	Propuesta vía Comando – Tanque	Arteria		S-45	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-2	I-36
A19	Vía Abreo- Belén • Desde el Tanque Hasta la Calle 51	Arteria		S-46	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-36	I-35
A19A	Propuesta vía Abreo • Entre calles 51-52	Arteria		S-47	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-35	I-34
A20	Vía Abreo Belén • Desde la calle 52 Y carrera 54	Arteria		S-48	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-34	I-33
A21	Carrera 64 • Entre I-33 y vía Veredal Las Cuchillas • Entre La Intersección via Las Cuchillas hasta la I-32	Arteria		S-49	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-33	
				S-50	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-32	

SISTEMA VIAL URBANO

CODIG O MPAL	NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUIA VIAL		DISTRIBUCION Y ESPECIFICACIONES							(9) INTERSECCIONES		
		FUNCIONAL	COM PET ENC IA	SECCION									
				CODIG O	TOTAL	CALZA DA	CUNET A	ZONA VERDE	ANDEN	CICLO VIA	FAJAS DE RESERV A		
					(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)		
C1	Calle 41.	Colectora											
	• Entre Carreras 79 - 77		S-61	18.00	7.00		1.85	2.00		1.65			
	• Entre carreras 77-76 (Urb. El Laguito)		S-62	18.00	6.00		1.00	0.90 - 0.60		4.75			
	• Entre Carreras 76 - 75		S-65	Variable Minimo 12.60	7.00			3.16		Variable Minimo 2.36			
	• Entre carreras 76 - 73		S-63	14.00	6.00			1.00		3.00			
	• Entre carreras 73- 70			S-64	18.00	7.00		2.50	1.50		1.50		1-3
C2	Carrera 79	Colectora											
	• Entre calles 47 y 40 F			S-56	16.20	6.00			1.80 y 2.00	2.00	2.20	I-1	
C2A	Calle 40 F	Colectora											
	• Entre carreras 84 - 79			S-57	Variable	7.00		2.00	2.00	2.00	variable		I-18
C2B	Carrera 84	Colectora											
	• Entre calles 40F y 47			S-58	20.00	7.00		2.00,1.00 1.50	2.00 y 1.00	2.00	3.50	I-18	
C3	Carrera 65	Colectora											
	• Entre calles 40-41		S-59	20.30	9.15		5.2 y 2.8	1.6 y 1.55			I-4		
	• Entre calles 41-42		S-60	20.45	9.10		4.00 y 4.25	1.50 y 1.80					
	• Entre calles 42-47		S-61	20.80	9.90		4.9 y 2.00	2.00				I-38	
C4	Calle 42	Colectora											
	• Entre carreras 65 - 61 D		S-62	30.00	12.00		2.00 y 3.00	2.00		4.50			
	• Entre carreras 61 D - 56			S-63	30.00	12.00		2.00	2.00		5.00		I-39
C5	Carrera 61 D	Colectora											
	• Entre calles 40y42			S-64	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50	I-5	
C6	Empalme carrera 62 con carrera 56 (pasando por Quintas Del Carretero)	Colectora											
				S-65	21.00	10.00		3.00 y 1.00	2.00				
C6A	Carrera 62	Colectora											
	• Entre Calles 42 y 46 B		S-66	23.40	7.10		1.00, 3.00, 8.30	1.50					
	• Entre calles 45 B y 47		S-67	18.60	7.00		1.50 y 3.00	2.00					
C7	Calle 47	Colectora											
	• Entre carreras 65 - 62		S-68	37.60	8.20		2.00 y 6.50	2.40 y 4.00	2.00	8.50	I-38	I-46	
	• Entre carreras 62 - 61		S-69	35.20	8.40		2.00	2.00	2.00	8.00 y 8.80	I-45		
	• Entre carreras 61 - 58		S-70	34.50	8.50		2.00y 2.40	2.10	2.00	8.50 y 7.00			
	• Entre carreras 58 - 57		S-71	19.00	7.00		5.90y 1.30	2.00 y 2.80					
	• Entre carreras 57 - 55		S-72	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50			
	• Entre carreras 55 - 54		S-73	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50			
	• Entre carreras 54 - 53		S-74	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50			
	• Entre carreras 53 - 52		S-75	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50			

SISTEMA VIAL URBANO

CÓDIGO O MPAL	NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUIA VIAL		DISTRIBUCION Y ESPECIFICACIONES								(g) INTERSECCIONES	
		FUNCIONAL	COMPETENCIA	SECCION									
				CODIGO	TOTAL	CALZADA	CUNETAS	ZONA VERDE	ANDEN	CICLO VIA	FAJAS DE RESERVA		
					(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)		
C8	Diagonal 47B	Colectora		S-76	30.00	14.00		2.00	3.00		3.00	I-26	I-27
	• Entre carreras 50 y Calle 47												
	Diagonal 50 B			S-77	18.00	7.00		1.50	2.00		2.00	I-24A	I-25
	• Entre Calle 43 y Carrera 50												
C8A	Prolongación Calle 43 entre Carrera 50 y calle 47	Colectora		S-78	30.00	14.00		2.00	3.00		3.00	I-25A	
C8B	Proyección Carrera 46	Colectora											
	• Entre proyección Calle 43 hasta la Calle 45 (via el Aguila)			S-79	30.00	14.00		2.00	3.00		3.00		I-22
C9	Calle 47	Colectora											
	• Entre Carreras 52 – 51			S-80	20.00	7.00		2.00	2.50		2.00		
	• Entre carreras 51 – 50 C			S-81	20.00	10.00			3.00		2.00	I-26	
	• Entre carreras 50C – 50			S-82	20.00	10.00			3.00		2.00		
	• Entre Carreras 50 y 48			S-83	30.00	14.00			3.00		6.00	I-27	
	• Entre carreras 48 y Diagonal 47B			S-84	30.00	14.00			3.00		5.00	I-27	
	• Entre Diagonal 47 A Y carrera 47			S-85	30.00	20.00			2.80	0.60	1.90		
	• Entre carreras 47 y 45			S-86	30.00	20.00			2.80	0.60	1.90	I-27 A	
C9A	Carrera 50	Colectora											
	• Entre Diagonal 50 B y calle 47			S-87	20.00	12.00			1.50		2.50	I-26+26	
C10	Carrera 52	Colectora											
	• Entre calles 52-51			S-88	16.00	7.00			2.00		2.50		
	• Entre calles 51-50			S-89	16.00	7.00			2.00		2.50		
	• Entre calles 50-49A			S-90	16.00	7.00			2.00		2.50		
	• Entre calles 49 A – 49			45 S-91	16.00	7.00			2.00		2.50		I-40
	• Entre calles 49 – 48 A			S-92	16.00	7.00			2.00		2.50	I-40	
	• Entre calles 48 A – 48			S-93	16.00	7.00			2.00		2.50		
	• Entre calles 48 - 47			S-94	16.00	7.00			2.00		2.50		
C11	Calle 52	Colectora											
	• Entre Carreras 52 – 51			S-95	16.00	7.00			2.00		2.50		
	• Entre carreras 51 – 50			S-96	18.00	12.00			2.00		1.00		
	• Entre carreras 50 – 48			S-97	16.00	7.00			2.00		2.50		
	Calle 52												
	• Entre carreras 48 – 47		S-98	16.00	7.00			2.00		2.50			

SISTEMA VIAL URBANO

CÓDIGO MPAL	NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUIA VIAL		DISTRIBUCIÓN Y ESPECIFICACIONES								(I) INTERSECCIONES	
		FUNCIONAL	COMPETENCIA	SECCION									
				CODIGO	TOTAL	CALZADA	CUNETAS	ZONA VERDE	ANDEN	CICLO VIA	FAJAS DE RESERVA		
					(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)		
C11	• Entre carreras 47 – 46			S-100	16.00	7.00			2.00		2.50		
	• Entre carreras 46 – 45			S-101	23.55	11.00			1.5 y 7.06		2.50		
	• Entre carreras 45 – 43			S-102	16.00	7.00			2.00		2.50		
C12	Carrera 45	Colectora											
	• Entre calle 52-47			S-103	12.00	6.60			2.70				
C12A	Carrera 46 entre Calles 47 y 52			S-104	12.00	6.60			2.70			I-27	
C13	Calle 51	Colectora											
	• Entre carreras 52 – 55			S-105	16.00	7.00			2.00		2.50		
	• Entre carreras 55 - 57			S-106	16.00	7.00			2.00		2.50		
	• Entre carreras 57 – 58			S-107	16.00	7.00			2.00		2.50		
	• Entre carreras 58 – I-35			S-108	16.00	7.00			2.00		2.50	I-35	
C14	Calle 52	Colectora											
	• Entre carreras 52 – 54			S-109	18.77	9.25		3.94	3.00 2.58				
	• Entre Carreras 54-55			S-110	18.00	7.30		1.00 3.20	1.50 3.00		1.00		
	• Entre carreras 55 – 56			S-111	25.16	9.90		2.00, 2.70 3.10 2.00	2.86 2.80 2.00	2.00			
	• Entre Carreras 56 – 57			S-112	17.67	7.15		4.4 y 2.45 2.17	1.5				
	• Entre carreras 57 – 58			S-113	18.00	7.00			2.00		3.50		
	• Entre carreras 59 Y perimetro de Expansión.			S-115	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50	Transición R a U	I-34
	• Entre carreras 58 – 59			S-114	18.00	7.00			2.00		3.50		
C15	Carrera 54	Colectora											
	• Entre calle 52-54			S-116	16.00	7.00		1.00	2.00		1.50		
	• Entre calles 54 Hasta I-33			S-117	16.00	7.00		1.00	2.00		1.50	I-33	
C16	Carrera 51	Colectora											
	• Entre calle 52-53			S-118	16.00	7.00			2.00		2.50		
	• Entre calle 53-54			S-119	16.00	7.00		1.75	1.50 2.00		1.87		
	• Entre calle 54-56			S-120	16.00	7.00		1.50	2.00		1.00		
	• Entre calle 56 y 59 Calle 59			S-121	16.00	7.00			4.70 3.30		1.00		
	• Entre carreras 48-51			S-122	variable	7.00			2.40 2.80		variable	I-44	
C17	Carrera 48	Colectora											
	• Entre calle 52-53			S-123	18.00	7.00			2.00		3.50		
	• Entre calle 53-54			S-124	18.00	7.00			2.00		3.50		
	• Entre calle 54-55			S-125	18.00	7.00			2.00		3.50		

SISTEMA VIAL URBANO

CODIGO O MPAL	NOMBRE DEL TRAMO		JERARQUIA VIAL		DISTRIBUCIÓN Y ESPECIFICACIONES							INTERSECCIONES	
			FUNCIONAL	COMPETENCIA	SECCION								
					CODIGO	TOTAL	CALZADA	CUNETAS	ZONA VERDE	ANDEN	CICLO VIA	FAJAS DE RESERVA	
						(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)		
C17	Entre calle 55-56	Se conserva la existencia		S-126	18.00	7.00			2.00		3.50		
	Entre calle 56-57			S-127	16.65	12.65			2.00		Conservar paramento		
	Entre calle 57-59			S-128	13.65	10.00			2.00 y 1.65				
	Entre calle 59-59B			S-129	12.95	6.35		1.70	1.60				
	Entre calle 59B-60			S-130	12.60	7.15			3.00 y 2.45				
	Entre calle 60-60A			S-131	13.20	7.70			2.60 y 2.90				
	Entre calle 60 A-61			S-132	13.20	7.70			2.60 y 2.90				
	Entre calle 61-62			S-133	13.20	7.70			2.60 y 2.90				
	Calle 62			S-134	13.00	6.60			1.55		1.65		
	Entre carreras 47-48												
C18	Carrera 47	Colectora		S-135	22.00	7.00			2.70		4.80		
	Entre calle 52-53			S-136	22.00	9.50			2.40, 3.0, 1.90		2.60		
	Entre calle 53-54			S-137	22.00	9.50		2.90	2.40 3.00		1.60		
	Entre calle 54-55			S-138	22.60	9.50		1.00					
	Entre calle 55-56			S-139	20.00	12.00		4.15	3.00		0.65	I-43	
	Entre calle 56-57			S-140	22.00	12.00		1.85			2.23		
	Entre calle 57-58			S-141	22.00	12.00		1.77			3.00		
	Entre calle 58-59			S-142	22.00	12.00		2.00			3.00		
	Entre calle 59-59B			S-143	30.00	12.00		2.00	2.00		5.00		
	Entre calle 59B-60			S-144	20.00	12.00		2.00	2.00				
	Entre calle 60-60A			S-145	20.00	12.00		2.00	2.00				
	Entre calle 60A-61												
C19	Calle 56	Colectora		S-147	20.00	9.00			1.80 3.00		3.10	I-43	
	Entre carrera 47 y Puente de la Feria												
C19A	Carrera 46	Colectora		S-148	18.00	9.40			3.00		1.30		
	Entre calle 52-53			S-149	18.00	9.20			2.60		1.80		
	Entre calle 53-54			S-150	18.00	15.00			1.50				
	Entre calle 54-55			S-151	18.00	15.00							
	Entre calle 55-56				25.90	22.00	0.70		1.00 y 1.50		Conservar paramento		
C20	Carrera 44	Colectora		S-152	20.00	9.00			3.00		2.50		
	Entre calle 56-61B												
C20A	Calle 63	Colectora		S-162A	20.00	9.00			3.00		2.50		
	Entre carrera 44 y 47												
C21	Carrera 61 (Vía al Tanque)			S-153	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50	I-37 I-38	I-36
	Entre calle 47 y la Vía Abreo Cuchillas												
C22	Calle 49	Colectora		S-154	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50	I-40	
	Entre carrera 52-54			S-155	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50		I-36
	Entre la carrera 54 Hasta el Tanque de Acueducto												
C23	Carrera 46	Colectora		S-156	30.00	7.00		2.00	3.00		6.50	I-22	I-23
	Entre calle 45-41			S-157	18.00	6.40		3.00y 1.90	1.40 y 2.00		1.65	I-23	
	Entre la calle 41 Y el perímetro de Expansión										Transición R a U		
C24	Calle 41	Colectora		S-158	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50	I-23	
	Entre carreras 46-52												
C26	Transversal 24A	Colectora		S-159	18.00	7.00			2.00		3.50	I-9	I-13
	Entre calle 38-24												

SISTEMA VIAL URBANO

CÓDIGO	NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUÍA VIAL	DISTRIBUCIÓN Y ESPECIFICACIONES
--------	------------------	----------------	---------------------------------

MPAL		FUNCIONAL	COM PETE NCIA	SECCIÓN								(f) INTERSECCIONES	
				CODIGO	TOTAL	CALZADA	CUNETAS	ZONA VERDE	ANDEN	CICLOVIA	FAJAS DE RESERVA		
					(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)		
C27	Carrera 55 C	Colectora											
	• Entre Urb. San Bartolo hasta la Calle 24			S-160	40.00	14.00		2.00	2.00		9.00	I-10 I-11A	
	• Proyección carrera 55E Entre calles 24 y la Calle I-19	Colectora		S-161	18.00	7.00		2.00	2.00		1.50	I-13	I-19
C28	Carrera 55 A	Colectora											
	• Entre el perímetro De expansión hasta La calle 21			S-162	Varia ble	7.20		2.00 y 1.00	2.00 y 1.00	2.00	Conservar paramento	I-11	
	• Entre calle 21-22			S-163	18.00	7.00		2.00 y 1.50	2.00	2.00			
	• Calle 22 entre Carreras 55 A y la 54 A			S-164	16.50	7.00		1.00	2.30 y 2.50		3.70	I-11	
	• Carrera 54 A entre Entre calles 22 - 25			S-165	16.00	7.00			2.50		2.50		
	• Calle 25 entre Carreras 54 A y 55 A			S-166	16.00	7.00		2.00 y 1.80	2.00		1.20	I-18	
	• Carreras 55 A Entre calle 25 Intersección I-18 A			S-167	30.00	9.00		2.00	2.00	2.00	4.50 y 6.50	I-18	I-18A
C29	Carrera 55 B	Colectora											
	• Entre I-12 y Calle 21			S-168	20.00	7.00		1.50 y 2.00	2.00	2.00	1.75	I-12	
	• Entre calle 21-22			S-169	20.00	7.00		2.00	2.00		2.50		I-11A
	• Calle 22			S-170	18.00	7.00		1.50	2.00		2.00	I-11	I-11A
	• Entre Carreras 55 A 55 B												
C30	Carrera 52	Colectora											
	• Entre I-20 y Calle 41			S-171	24.00	9.80		2.70	2.00		2.40	I-20	
	• Calle 41 desde Carrera 52 hasta El Perímetro de Expansión			S-173	18.00	9.00		2.50	2.00				
C31	Transversal 42 A	Colectora											
	• Entre la vía el Aguila Hasta la carrera 40			S-172	16.00	7.00		1.50	2.00		1.00	I-42 I-29	
C32	Via la Lela (desde La Y) con carrera 40 y Perímetro de expansión.			S-174	40.00	7.00			4.00		12.50		
C33	Antigua vía El Carmen			S-174A	40.00	7.00			4.00		12.50		
	• Entre la Y (carrera 40) Hasta empalmar con C32												
SM1	Sendero multiuso Parque Lineal	Sendero Multiuso		S-176	16.50	4.00		2.00	3.00	2.50			
SM2	Carrera 52	Sendero Multiuso											
	• Entre Calle 43 y Avenida El Estadio			S-175	Varia ble	3.00		1.50		2.00		I-24 I-20	

SISTEMA VIAL URBANO

CÓDIGO MPAL	NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUIA VIAL		DISTRIBUCIÓN Y ESPECIFICACIONES					(f) INTERSECCIONES
		FUNCIONAL	COM PETE NCIA	SECCIÓN					

			CODIGO	TOTAL	CALZAD	CUNET	ZONA	ANDEN	CICLOVI	FAJAS DE		
				(m)	A	(m)	VERDE	(m)	A	RESERVA		
SP1	Diagonal 60C	Semipeatonal	S-177	12.00	3.00			1.90 y		2.50	I-24	
	• Entre calle 43 y 47							2.00			I-26	
SP2	Carrera 61	Semipeatonal	S-178	12.00	4.00			2.00 y 1.85		2.07		
	• Entre calle 47-48		S-179	11.46	6.46			3.00				
	• Entre calle 48-49	Se conserva lo existente	S-180	16.80	10.30			4.10 y 1.40				
	• Entre calle 49-50		S-181	12.00	4.00			2.55 y 2.00		1.72		
	• Entre calle 50-51		S-182	12.00	4.00			2.00		2.00		
	• Entre calle 51-52											
SP3	Carrera 60	Semipeatonal	S-183	12.00	6.00			3.00			I-28	
	• Entre calle 47-48		S-184	9.40	3.00			1.90		2.60		
	• Entre calle 48-49	Se conserva lo existente	S-185									
	• Entre calle 49-50		S-186	12.00	3.00			2.20		2.30		
	• Entre calle 50-51		S-187	12.00	3.00			2.00		2.50		
	• Entre calle 51-52		S-188	12.00	4.00			2.00 y 2.30		1.85		
	• Entre calle 52 y 62A		S-189	12.00	4.00			2.00		2.00		
	• Entre calle 62A - 63		S-190	12.00	4.00		0.90	2.00		1.55		
	• Entre calle 63-64		S-191	12.00	4.00			2.00 y 1.40		2.30		
	• Entre calle 64-65											
SP4	Calle 66	Semipeatonal	S-192	12.00	4.80			2.30 y		1.20		
	• Entre carreras 60 - 48							2.50				
SP5	Calle 49	Semipeatonal	S-193	12.00	3.00			2.00		2.50		
	• Parque Lineal Hasta carrera 47		S-194	12.00	4.60			2.00		1.70		
	• Entre carreras 47-48		S-195	12.00	4.60			2.70		1.00		
	• Entre carreras 48-49		S-196	12.20	4.60			3.80				
	• Entre carreras 49-50	Se conserva lo existente	S-197									
	• Entre carreras 50-51		S-198	12.00	4.00			2.00		2.00		
	• Entre carreras 51-52											
SP6	Calle 61	Semipeatonal	S-199	12.00	6.00			2.50		1.00		
	• Entre Río Negro Y carrera 46		S-200	12.00	6.00			3.00				
	• Entre carreras 46-48		S-202	12.00	4.00			2.15		1.85		
	• Entre carreras 46-47		S-203	8.20	4.00			2.10				
	• Entre carreras 47-48		S-204	10.64	6.20			3.22 y 2.22				
	• Entre carreras 48-49		S-205	12.00	6.20			2.00		1.40		
	• Entre carreras 49-50		S-206	12.00	4.00			2.00 y 1.80		2.10		
	• Entre carreras 50-51		S-207	9.25	4.00			1.35 y 1.80		2.10		
	• Entre carreras 51-52											
SP7	Carrera 66 A	Semipeatonal	S-201	20.00	6.00			7.50			I-6A	
	• Entre Puento Real Y Glorieta de Confam											
	• Entre calle 23-24	Se conserva lo existente	S-201*									
SP8	Calle 60	Semipeatonal	S-208									
	• Entre carreras 50-51	Se conserva lo existente	S-209									
	• Entre carreras 49-50	Se conserva lo existente										
SP9	Calle 48	Semipeatonal	S-210	12.00	3.10			2.00		2.45		
	• Entre carreras 52-50											
SP10	Carrera 66 B	Semipeatonal	S-211									
	• Entre calle 23-24	Se conserva lo existente										
SP11	Calle 24	Semipeatonal	S-212									
	• Entre carreras 66 A - 66 B	Se conserva lo existente										

SISTEMA VIAL URBANO

CÓDIGO	NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUIA VIAL	DISTRIBUCIÓN Y ESPECIFICACIONES
--------	------------------	----------------	---------------------------------

MPAL		FUNCIONAL	COM PET ENC IA	SECCIÓN							(1) INTERSECCIONES		
				CODIG O	TOTAL	CALZA DA	CUNETA	ZONA VERDE	ANDEN	CICLO VIA	FAJAS DE RESERV A		
					(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)		
SP12	Calle 23 • Entre carreras 55 A – 55 B	Semipeatonal Se conserva lo existente		S-213									
SP13	Diagonal 45 • Entre carrera 46 y Transversal42A	Semipeatonal		S-214	12.00	5.00			3.50				
SP14	Carrera 59 • Entre calles 47 y 46	Semipeatonal		S-215	12.00	3.00			2.00		2.50		
	Calle 46 • Entre carreras 59-58		S-216	12.00	3.00			2.00		2.50			
	Carrera 58 • Entre calle 46-45		S-217	12.00	3.00			2.00		2.50			
	Calle 45 • Entre carrera 58 y 56		S-218	12.00	3.00			2.00		2.50			
	Carrera 56 • Entre calles 46 y 43		S-219	12.00	3.00			2.00		2.50			
SP15	Diagonal 50C • Entre calles 47 y 43	Semipeatonal		S-210	12.00	3.10			2.00		2.45		
P1	Carrera 48 A • Entre calle 49 y calle51	Pestonal			6.00								
P2	Calle 49 • Entre carrera 51-52	Se conserva Paramento existente											
P3	Pasaje Comercial • Entre calles 50-51	Se conserva Paramento existente											
P4	Calle 50 • Entre carreras 49 -48	Se conserva Paramento existente											
P5	Carrera 49 • Entre carrera 50 y calle 49 (Comfama)	Se conserva Paramento existente											
	Carrera 49 • Entre calle 49 y calle50 Pasaje detrás de la Catedral)	Se conserva Paramento existente											

SISTEMA VIAL RURAL

CÓDIGO MPAL	NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUIA VIAL		DISTRIBUCIÓN Y ESPECIFICACIONES		
		FUNCIONAL	COMPETENCIA	SECCIÓN		(1) INTERSECCIONES

					CODIGO	TOTAL	CALZADA	CUNETA	ZONA VERDE	ANDEN	SEPARADOR	FAJAS DE RESERVA	
						(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	
VP	1	Autopista Medellín – Bogotá				60.00	7.00 y 7.30	1.00	5.00	1.00		10.20	
VP	2	Belen – Autopista				60.00	9.20	1.00	1.00		2.00	19.30 y 17.30	
VP	3	Variante Palmas - Glorieta Sajonia				60.00	9.20	1.00	3.60			18.00	
VP	4	Santa Elena - Glorieta Sajonia				60.00	9.20	1.00	3.60			18.00	
VP	5	Glorieta Sajonia - Glorieta Aeropuerto				60.00	9.20	1.00	3.60			18.00	
VP	6	Glorieta Aeropuerto - Guarne				60.00	9.20	1.00	3.60			18.00	
VP	7	Glorieta Aeropuerto - Cruce El Tablazo				60.00	9.20	1.00	3.60			18.00	
VP	8	Cruce El Tablazo - Entreda El Porvenir (Perímetro Urbano)				60.00	9.20	1.00	3.60		2.00	17.00	
VP	9	Cruce El Tablazo (T) de Llanogrande				60.00	9.20	1.00	3.60			18.00	
VP	10	Vía Llanogrande hasta Perímetro Urbano				60.00	10.00	1.20				23.80	
VP	11	San Antonio - La Ceja				60.00	10.00	1.20				23.00	
VS	1	Antigua vía Marinilla				40.00	10.00	1.20				13.80	
VS	2	Vía El tranvía (Sector Rural)				40.00	10.00	1.20				13.80	
VS	3	Rionegro – Carmen de Viboral				40.00	10.00	1.20				13.80	
VT	1	Belen-Santa Barbara				30.00	6.00	1.00				10.00	
VT	2	Santa Barbara - San Luis				30.00	6.00	1.00				11.00	
VT	3	Galicia – Chupadero - San Luis				30.00	6.00	1.00				11.00	
VT	4	El Tablazo – Yarumal				30.00	6.00	1.00				11.00	
VT	5	Ramal por el Tablazo				30.00	6.00	1.00				11.00	
VT	6	Cruce El Tablazo Vereda El Tablazo				30.00	6.00	1.00			2.00	10.00	
VT	7	El Tablazo - Llanogrande				30.00	6.00	1.00			2.00	10.00	
VT	8	Ramal Tablacito				30.00	6.00	1.00				11.00	
VT	9	Zona Franca - Base Militar				30.00	6.00	1.00				11.00	
VT	10	Barro Blanco - Abreito - Mampuesto				30.00	6.00	1.00				11.00	
VT	11	La Laja – cuchillas de San José				30.00	6.00	1.00				11.00	
VT	12	Cuchillas de San José – Quebrada Arriba				30.00	6.00	1.00			2.00	10.00	

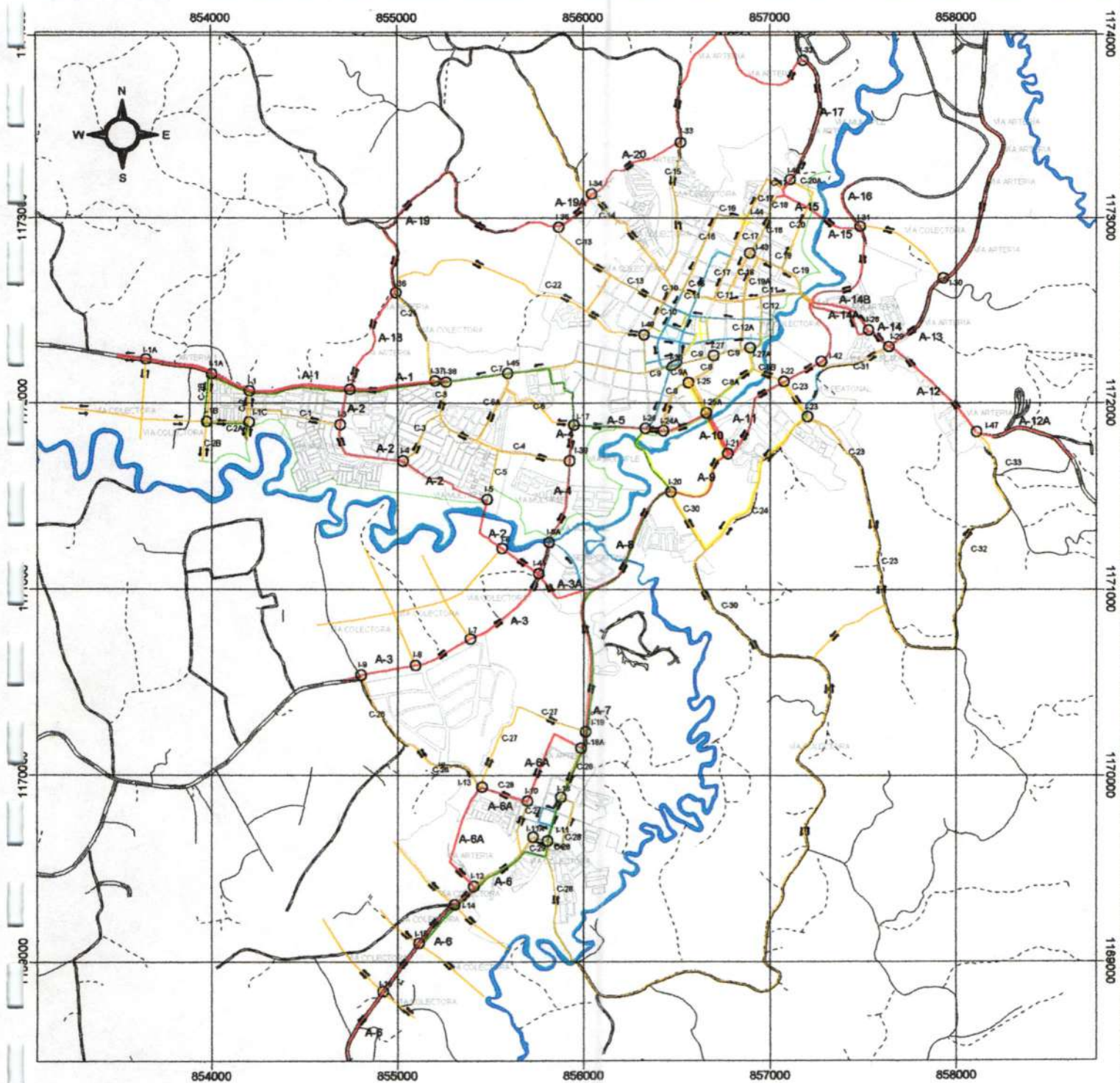
SISTEMA VIAL RURAL

CÓDIGO MPAL		NOMBRE DEL TRAMO	JERARQUIA VIAL		DISTRIBUCIÓN Y ESPECIFICACIONES										(f) INTERSECCIONES
			FUNCIONAL	COMPETENCIA	SECCIÓN										
					CODIGO	TOTAL	CALZADA	CUNETA	ZONA VERDE	ANDEN	SEPARADOR	FAJAS DE RESERVA			
						(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)			
VT	13	Cabeceras - Pontezuela				30.00	6.00	1.00			2.00	10.00			
VT	14	Cabeceras – Ramal a Llanogrande				30.00	6.00	1.00			2.00	10.00			
VT	15	Cabeceras – Ramal a Higuerón				30.00	6.00	1.00				11.00			
VT	16	Pontezuela – La Laja				30.00	6.00	1.00				11.00			
VT	17	Pontezuela - El Capiro				30.00	6.00	1.00				11.00			
VT	18	El Capiro – Ramal Santa Teresa				30.00	6.00	1.00				11.00			
VT	19	Cabeceras - El Capiro				30.00	6.00	1.00				11.00			
VT	20	San Antonio - Santa Ana				30.00	6.00	1.00				11.00			
VT	21	San Joaquín - Ojo de Agua				30.00	6.00	1.00				11.00			
VT	22	Ramal a la Vereda El Rosal				30.00	6.00	1.00				11.00			
VT	23	La Laja – San José				30.00	6.00	1.00			2.00	11.00			
VT	24	CuchillasdeSanJose - Abreo				30.00	6.00	1.00			2.00	11.00			
VT	25	Rama a Llanogrande				30.00	6.00	1.00			2.00	11.00			
VT	26	Santa Barbara - Autopista				30.00	6.00	1.00				11.00			
VT	27	El Resto de las vías Municipales del área rural tendrán la misma sección propuesta.				30.00	6.00	1.00				11.00			

ARTÍCULO 75. La jerarquización a que hace referencia el artículo anterior esta contenida en los Planos N° 61514410 denominado Plan Vial Urbano y el N° 61524409 denominado Plan Vial Rural que hacen parte integral de este acuerdo.

ARTÍCULO 76. REQUERIMIENTOS MINIMOS DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA VIAL. Los elementos que constituyen el sistema vial deben garantizar funcionalidad y seguridad para los usuarios:

- Cuando por razones de retiros viales la paramentalidad no coincida, deberá hacerse un empalme gradual entre fachadas.



LOCALIZACIÓN



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO.

PLAN VIAL JERARQUÍA DE LA RED VIAL URBANA



Plan de Ordenamiento Territorial
POT
Municipio de Rionegro
Bien por Rionegro

S.I.G

CONVENCIONES

- Via Arterial
- Ciclovía
- Via Colectora
- Intersecciones
- Via Múltiple
- Via Peatonal
- Via Semipeatonal
- Cuerpos de Agua
- Manzanas

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL: CORPORA COLOMBIANA MAPAS

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

MUNICIPIO DE RIONEGRO
SERVICIO DE INFORMACIÓN DE RIONEGRO
CORPORA COLOMBIANA MAPAS



Elaboró Equipo Técnico P.O.T.

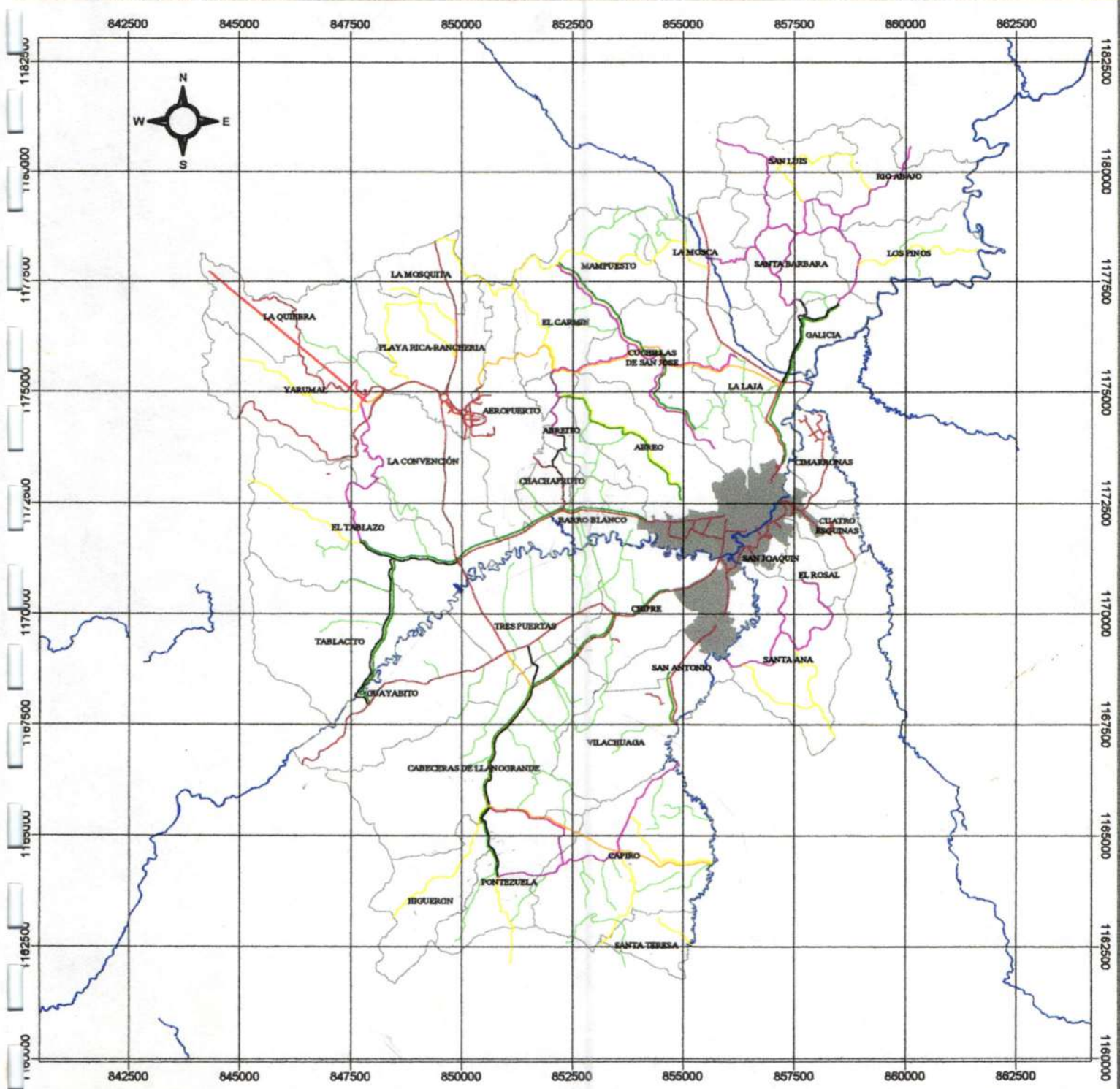
NOTA: Este plan de ordenamiento territorial es la síntesis de los estudios de zonificación (1995-1996) y de zonificación (1995-1996) y de zonificación (1995-1996).

Mapa No 61514410

- Las vías de servicio deben de llegar a las colectoras conformando la continuidad de la malla vial.
- Cuando en el costado de cuadra, se presenten retiros viales mayores al exigido, se tomará el de mayor sección.
- Los paramentos que conforman las vías de servicio existentes, tendrán un retiro a eje de vía de 6 m partir de la vigencia de este plan.
- Si el retiro vial exigido para una construcción, es menor que el retiro de la edificación colindante, la nueva construcción deberá hacer un empalme gradual entre fachadas, en ningún caso las construcciones aprobadas bajo norma anterior, con sección mayor, podrán salirse de la línea de paramento.
- En calles o vías sin salida deberán estar provistas de áreas de retorno.
- Todo lote que se pretenda desarrollar debe limitar con vía pública.
- Los corredores de servicio urbanos y rurales deben tener paraderos de buses en sitios regulares de demanda.
- En los centros de servicio, las vías rurales deben cumplir con andenes de mínimo 2 m.
- Toda construcción, para obtener el certificado de concordancia, deberá construir y adecuar los andenes que corresponden en toda su extensión al frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción, y no deberán ser deterioradas por el uso de la construcción.
- Los centros de servicios y los cruces de vías veredales deben estar provistos de paradero de buses.
- En los lotes cuyos frentes sean menores a 500 m, la longitud de la bahía de aceleración y desaceleración tendrá como mínimo el frente del predio.
- Esta prohibido el parqueo sobre la vía Veredal.
- La zona de parqueo deberán ubicarse por fuera del retiro vial exigido.
- Todo proyecto que se ubique sobre la autopista Medellín – Bogotá, deberá contar con una vía de servicio de 7 m paralela a la misma y un retiro al eje de la autopista de 30 m. La conexión a la doble calzada no debe realizarse a menos de 500 m una de otra y deben disponer de bahías de desaceleración.
- Las bahías de aceleración y desaceleración podrán construirse o generarse sobre la faja de retiro obligatoria; no obstante los proyectos deberán prever que una vez se construya la sección vial puedan contar con las bahías y zonas de parqueo a que se hace referencia en este artículo.

ARTÍCULO 77. ACCIONES PRIORITARIAS PARA LA SOLUCIÓN DE PUNTOS DE CONFLICTO EN EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE. La administración deberá implementar los planes, programas y proyectos identificados en el plan vial y de transporte y en especial las siguientes acciones prioritarias:

- Construir, ampliar y adecuar los elementos del sistema vial, para hacerlas eficientes.



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE RIONEGRO.

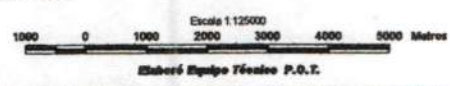
**PLAN VIAL
JERARQUIA DE LA RED
VIAL RURAL**



CONVENCIONES

- | | | | |
|--|-------------------|--|-------------------|
| | Ciclovia | | Vías Pavimentadas |
| | Túnel de Oriente | | Vías Regionales |
| | Vías a pavimentar | | Límite Veredal |
| | Vías Afirmado T-1 | | Cuerpos de Agua |
| | Vías Afirmado T-2 | | Area Urbana |
| | Vías del Túnel | | |

Nota:
La doble línea es convencional
la cual corresponde a la sección
vial exigida



FUENTES DE INFORMACIÓN

- | | |
|-------------------------------|---|
| CARTOGRAFÍA BASE | CARTOGRAFÍA TEMÁTICA |
| URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO | MUNICIPIO DE RIONEGRO |
| RURAL: CONVENIO CIUDAD MADRID | SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO
CONVENIO RIONEGRO MADRID |

NOTA: El sistema de proyección utilizado es el UTM, zona 18N, datum de Bogotá (1988).

Mapa No: 61524409

- *Eliminar los puntos de conflicto de los cruces vehiculares, implementando intersecciones, dimensionando las baterías urbanas cuando sean exigibles.*
- *La Secretaría de Tránsito y Transporte municipal deberá mantener la señalización horizontal y vertical adecuada de las vías y realizar campañas comunitarias de educación vehicular y peatonal.*
- *La Secretaría de Tránsito y Transporte, adecuará el transporte público mediante las siguientes acciones prioritarias:*
 - *La creación de paraderos en las vías cuya jerarquía vial lo permita.*
 - *Exigir la localización de depósitos para los vehículos de transporte público en las zonas de origen de las rutas.*
 - *Actualización de las rutas de transporte público según los planes de transporte público de acuerdo a lo establecido en el Plan Vial para la zona de El Porvenir, Aeropuerto, Santa Ana, Sancela, Cuatro Esquinas, San Antonio.*
- *Sé propenderá por evitar dentro de la jurisdicción del municipio el tránsito de vehículos de servicio público contaminantes, mediante el debido control a las fuentes de emisión móviles.*
- *El servicio de transporte público municipal de pasajeros será prestado por empresas legalmente constituidas y que den cumplimiento a los requerimientos jurídicos y técnicos para la prestación del servicio cuya vigilancia estará a cargo de la secretaría de tránsito y transporte.*
- *La Secretaría de Tránsito y Transporte implementará conjuntamente con la Secretaría de Gobierno y el Departamento Administrativo de Planeación, el programa de áreas de estacionamiento permitidos, los usos, horarios y costos de la misma en todo el suelo urbano.*

ARTÍCULO 78. CONTINUIDAD VIAL. *Todo desarrollo urbanístico debe dar continuidad a las secciones viales, implementando los elementos que constituyen la vía como son berma, zona verde, andén, calzada y eliminar muros falsos.*

ARTÍCULO 79. *El Municipio de Rionegro construirá la terminal de transporte, previo trámite de la licencia ambiental para dar cumplimiento al Acuerdo 052 de 1999 de Comare. Se faculta al Alcalde Municipal para que una vez identificados los impactos ambientales, urbanísticos y paisajísticos causados por el proyecto, expida una reglamentación especial en materia urbanística, dentro de la zona de influencia del proyecto con el fin de evitar el deterioro de las zonas aledañas, repartir equitativamente cargas y beneficios y determinar el efecto plusvalía generado por esta actuación urbanística.*

ARTÍCULO 80. *El Departamento de Antioquia deberá concertar con el Municipio de Rionegro la mejor localización del túnel de Oriente, frente a:*

- *Identificación y correcta mitigación de impactos ambientales, urbanísticos, económicos y sociales, generados por la obra.*
- *Construcción de las vías de acceso necesarias para evitar concentración del flujo vehicular hacia la cabecera municipal.*
- *Evaluación de las modificaciones que genere la obra en el ordenamiento del territorio y financiar de ser necesario la modificación del actual P.O.T.*

ARTÍCULO 81. El diseño y la ejecución de las vías y espacios deberá realizarse de manera que facilite la accesibilidad de las personas discapacitadas, suprimiendo y evitando barreras físicas.

ARTÍCULO 82. El diseño geométrico tanto de vías como de intersecciones debe ser realizado por quienes pretenden hacer desarrollos que tengan relación directa con los mismos. Todo diseño vial, para ser aprobado requerirá dimensionamiento definitivo, definición de las fajas destinadas a redes de servicio público, arborización, tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales, área de parqueo o bahías, dimensionamiento de las baterías urbanas cuando sea exigibles y la solución de puntos de conflicto.

ARTÍCULO 83. RADIO DE GIRO EN INTERSECCIONES. En zonas urbanas el radio de giro depende del tipo de vía, así:

- Para el caso de vías de servicio con vías de servicio (zonas residenciales), el radio será de 5 m en urbanizaciones nuevas, de 4 m en la zona centro ya consolidada, tanto en vías de servicio vehiculares como semipeatonales.
- Para el caso de vías de servicio con vías colectoras será de 5m.
- El radio para las vías urbanas en intersecciones de arterias entre si, o colectoras entre si o colectoras con arterias, es de 10 m, para permitir el giro cómodo de buses y camiones.
- En zonas rurales el radio mínimo de giro será de 15 m

ARTÍCULO 84. RADIO DE OCHAVA. Será mínimo: 3.50 m. De todos modos se respetara un paralelismo entre la línea del radio de giro y la línea de ochava.

De no ser posible se hará una transición sin demeritar la zona verde, el andén y las distancias de visibilidad peatonal y vehicular.

Si las distancias entre la línea de paramento y borde de calzada (la más próxima), para las vías en cuestión, son mayores a 7m, no se requiere radio de ochava, tampoco cuando una de ellas sea peatonal y la otra tenga mínimo siete metros de distancia entre el paramento y el borde de calzada. Igualmente si se trata de dos vías peatonales.

El radio ochava, tendrá como tangentes las líneas de paramento.

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 85. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos domiciliarios se consideran acciones necesarias y estratégicas para el mejoramiento de la calidad de vida de la población actual y futura del municipio, así como, para el desarrollo y aprovechamiento del suelo y de las ventajas competitivas del mismo.

ARTÍCULO 86. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS. Las zonas de servicios públicos son las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes, para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como, las relacionadas con la instalación mantenimiento y el control ambiental necesario para prevenir los impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que se aísle convenientemente a la comunidad del riesgo potencial para su vida, salud y tranquilidad.

Estos servicios son:

- Energía eléctrica y otras fuentes de energía como el gas.
- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Teléfono y Telecomunicaciones.
- Recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos.

Las zonas a las que hace referencia este artículo se consideraran zonas de utilidad pública y recibirán el tratamiento de suelo de protección, según el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO: Las servidumbres y áreas contempladas en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, donde se construirán las redes de alcantarillado internas, colectoras e interceptoras, igualmente las áreas destinadas para las estaciones de bombeo de aguas residuales, tuberías de impulsión de aguas residuales, planta de tratamiento de aguas residuales, redes de acueducto, estaciones de bombeo de agua potable, tuberías de impulsión de agua potable, tanque de almacenamiento de agua potable, serán declaradas bienes de interés público y por lo tanto no podrán desarrollarse allí, obras diferentes a las contempladas en los diseños del citado plan.

ARTÍCULO 87. Cuando haya servicios públicos disponibles de acueducto y saneamiento básico, será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos, o acreditar que se dispone de alternativas que no perjudiquen a la comunidad, en este último caso deben obtener el concepto previo de la superintendencia de servicios públicos.

ARTÍCULO 88. Cuando para provisión de servicios públicos, se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles ó áreas pertenecientes al espacio público, las empresas prestadoras de servicios deberán tramitar el permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público, para lo cual, deben presentar un estudio de la factibilidad técnica y mitigación de impactos ambientales y urbanísticos de la construcción propuesta.

ARTÍCULO 89. Se declara de desarrollo prioritario para el Municipio de Rionegro, la construcción del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado urbano y se faculta al Alcalde para adelantar las gestiones que se requieran para su implementación y financiación a través de bonos de reforma urbana, títulos valores, suscribir empréstitos, así como para distribuir las cargas y beneficios que se generen en virtud de este proyecto, mediante la participación en plusvalía y valorización entre otros.

ARTÍCULO 90. Las empresas prestadoras de servicios públicos, podrán estudiar modificaciones no sustanciales en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, tales como, cambios de alineamiento horizontal donde las condiciones físicas del terreno así lo obliguen, dejando asentados dichos cambios en una base cartográfica de redes existentes y diseñadas.

Estas modificaciones deberán ser informadas a Comare y al Departamento Administrativo de Planeación para actualizar también su base cartográfica.

ARTÍCULO 91. Los acueductos comunales y veredales que funcionan en el municipio, cuentan con un termino perentorio de seis meses a partir de la vigencia de esta norma para obtener su registro ante la superintendencia de servicios públicos domiciliarios y dar cumplimiento a las exigencias de la Ley 142 de 1994 y 373 de 1997.

ARTÍCULO 92. El municipio dará cumplimiento a la resolución 0833 de 1998, expedida por el Ministerio de Desarrollo, la cual acoge el reglamento técnico de sector de agua potable y saneamiento básico.

ARTÍCULO 93. NORMAS REFERENTES A LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS:

1. Todo desarrollo urbanístico nuevo, debe acoger los diseños del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado Urbano.
2. Las empresas prestadoras de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, serán en primera instancia, las responsables de revisar, aprobar o reprobar los diseños hidrosanitarios a nivel interno y externo en los nuevos desarrollos urbanísticos y expedirán la factibilidad técnicas de conexión a las redes de acueducto locales y la conexión a redes internas locales, colectoras o interceptoras de alcantarillado. Por tanto los planos de diseños hidrosanitarios, para la expedición de la respectiva licencia de construcción o urbanismo por parte de la curaduría, deberán contar con visto bueno de las empresas prestadoras de servicios públicos.

En el suelo rural, las Curadurías Urbanas acogerán los diseños y memorias de cálculos con las cuales se concedió la Licencia ambiental o el permiso ambiental respectivo.

3. Dado que los nuevos desarrollos urbanísticos que se proponen en el territorio municipal, afectan en forma directa o indirecta la infraestructura existente de los Sistemas de acueducto y alcantarillado, quedaran sujetos a los siguientes condicionantes:

Ningún proyecto urbanístico, podrá hacer descarga directa de aguas residuales sobre ningún cuerpo de agua en la zona urbana ó rural del Municipio. Los proyectos que se desarrollen en las planicies de inundación (sin invadir fajas de protección), donde los vertimientos de las aguas residuales no puedan conectarse a la red existente para que funcionen por gravedad, deberán implementar sistemas de bombeo para conectarse a la misma o realizar descarga en una fuente de agua, previo tratamiento.

Cualquiera sea la solución adoptada (bombeo o planta de tratamiento) la administración, operación y mantenimiento de estos sistemas deben ser asumidos por una empresa prestadora de servicios públicos.

Las anteriores disposiciones, son válidas también para el servicio de acueducto, en aquellos casos en los cuales sea necesario instalar estaciones de bombeo de agua potable, para garantizar el servicio en zonas cuya altura sobrepase la cota de servicios del acueducto urbano.

Cuando se trate de Planes Parciales de incorporación del suelo de expansión al suelo urbano, el municipio o las empresas prestadoras de servicio, podrán prestar los servicios públicos y extender las redes matrices de acueducto y alcantarillado, con estricta sujeción al Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, pero estas cargas, se distribuirán entre los beneficiarios de las mismas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía entre otros.

Cuando no sea financieramente posible para el municipio la ejecución de las obras del Plan Maestro en el término deseado por los particulares, podrán los interesados construirlas en todo o en parte y en dicho caso, tendrán derecho a que el municipio les reconozca este valor como una forma de pago de la plusvalía generada por el plan parcial, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997. En este caso, se entenderá que las redes son propiedad del municipio y serán administradas por la empresa encargada de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO: Los bombeos o plantas de tratamiento, deben entenderse como soluciones de carácter provisional, ya que todas las construcciones que se ubiquen en las zonas aquí referenciadas deberán tener diseños hidrosanitarios compatibles con el plan maestro, es decir, las cotas y trazados horizontales de las redes locales deberán permitir su conexión a los colectores, interceptores o redes internas diseñadas en el plan maestro.

ARTÍCULO 94. Las empresas prestadoras de servicios públicos, incluyendo las Juntas Administradoras de Acueductos Veredales, informarán dentro de los 5 días primeros del mes al Departamento Administrativo de Planeación, sobre las solicitudes de conexión de servicios públicos solicitadas y aprobadas, logrando así una coordinación interinstitucional que permita controlar la actividad de la construcción.

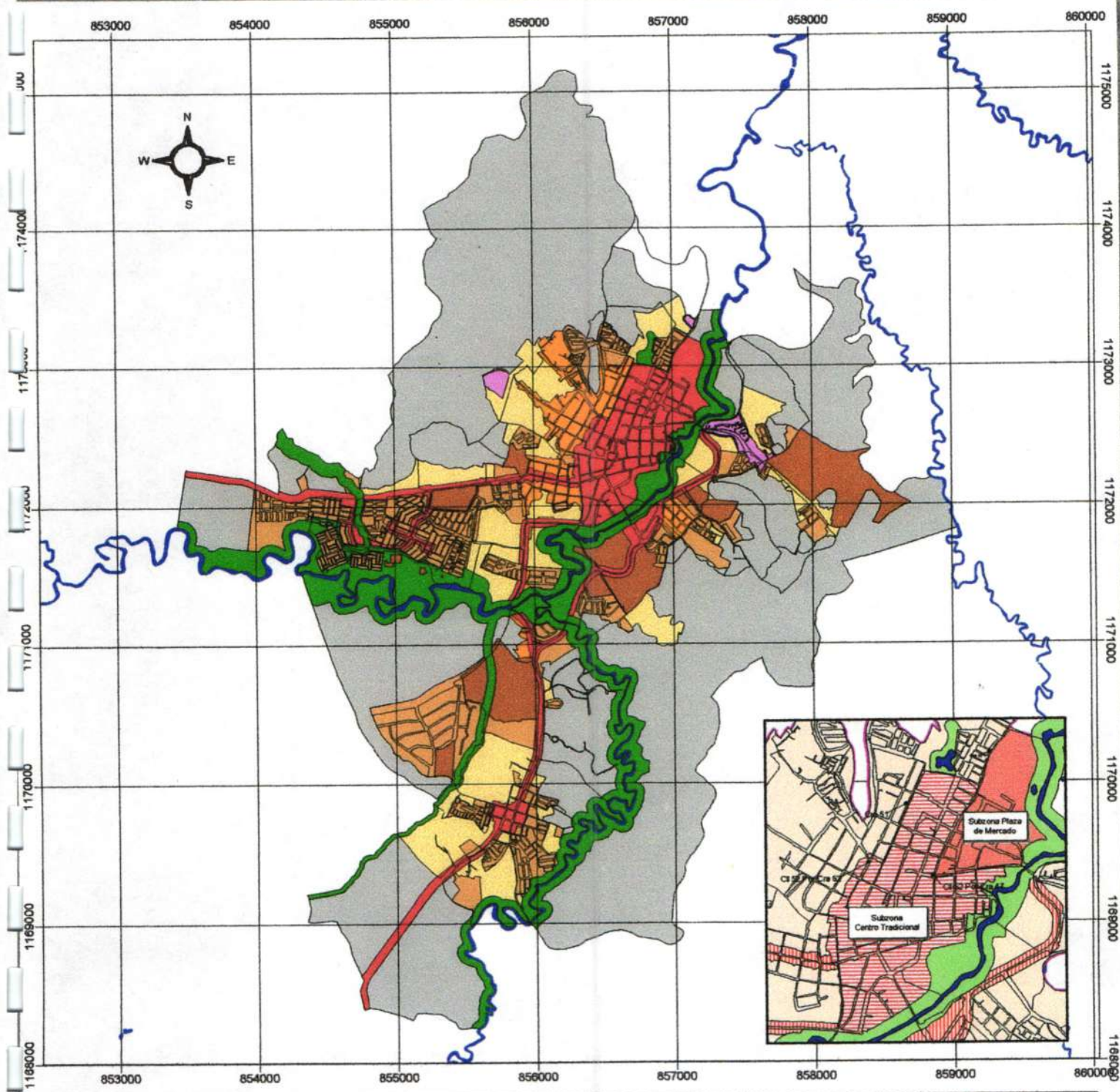
TÍTULO II

ZONIFICACIÓN URBANA

ARTÍCULO 95. ZONAS HOMOGÉNEAS DEL SUELO URBANO. Se establecen como zonas homogéneas en el suelo urbano del Municipio de Rionegro, las que figuran en el Plano No. 61514402 denominado "Zonas Homogéneas y Tratamiento del Suelo Urbano":

- Zona Homogénea café: Corresponden a áreas con densidades consolidadas y espacios públicos amplios.
- Zona Homogénea naranja: Corresponde a áreas con tendencia a mayor densidad y deficiente espacio público.
- Zona Homogénea camín: Corresponde a áreas de servicios y usos múltiples con espacios públicos reducidos o con tendencia a su reducción.
- Zona Homogénea amarilla: Corresponde a las áreas urbanas no urbanizadas.
- Zona Homogénea gris: Corresponde a las áreas de expansión.

ARTÍCULO 96. Cuadro "Usos para Suelo Urbano Municipio de Rionegro".



LOCALIZACIÓN



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO.

ZONAS HOMOGÉNEAS Y TRATAMIENTOS SUELO URBANO



Plan de Ordenamiento Territorial
P.O.T
Unión Barrios de Agua de Rionegro
Bien por Rionegro

S.I.G

CONVENCIONES

Café	Consolidación	Gris	Desarrollo Expansión
Naranja	Uso Social Obligado	Verde	Protección
Carmin	Redesarrollo	Lila	Mejoramiento
Amarillo	Servicios	Rojo	Suelo Urbano
	Desarrollo	Azul	Ríos

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL: CORPORA COLOMBIANA

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

MUNICIPIO DE RIONEGRO
SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL
CORPORA COLOMBIANA

Escala 1:40000
500 0 500 1000 Metros

Elaboró: Equipo Técnico P.O.T.

Nota: El sistema de coordenadas de la cartografía es Sistema de Referencia (SR) según Bogotá (118°51'38" W - 4°35'40" N) Escala: 1:400,000 10 - 1:400,000 10

Mapa No 61514402

USOS PARA SUELO URBANO MUNICIPIO DE RIONEGRO

USOS	ZONAS HOMOGÉNEAS						
	CAFÉ	NARANJA	CARMÍN			AMARILLA	GRIS
			CT	PM	CU		
I. PRODUCCIÓN PRIMARIA							
A. Producción Agrícola							
B. Producción Pecuaria							
C. Producción Agropecuaria							
D. Silvicultura							
E. Pesca							
II. INDUSTRIALES							
A. Industria Extractiva							
- Extracción de minerales metalíferos							
- Explotación de minas y canteras							
- Extracción de piedra, arena y arcilla							
B. Industria Transformadora							
- Industria Transformadora Clase I							
- Industria Transformadora Clase II							
- Industria Transformadora Clase III							
III. ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA							
A. Actividad Económica Terciaria Cobertura Zonal Clase I							
B. Actividad Económica Terciaria Cobertura Municipal Clase II							
- Comercio minorista suntuario ...							
- Productos textiles							
- Productos químicos no tóxicos ...							
- Intermediación financiera							
- Comercio minorista industrial ...							
- Comercio minorista de vehículos ...							
- Productos químicos tóxicos, inflamables ...							
- Comercio minorista de recuperación materiales...							
- Reparación y mantenimiento de vehículos ...							
- Reparación de elementos personales ...							
- Actividades inmobiliarias y empresariales							
* Actividades inmobiliarias							
* Actividades empresariales (oficinas)							
* Alquiler de enseres							
- Transporte y comunicaciones							
C. Actividad Económica Terciaria Cobertura Regional Clase III							
- Comercio mayorista en general							
- Actividades de transporte							
* Manipulación de carga							
* Almacenamiento y depósito							
* Actividades complementarias de transporte ...							
- Actividades de alquiler de maquinaria y equipo							
* Alquiler de autos							
* Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario							
* Alquiler de equipo y maquinaria de construcción							

USOS PARA SUELO URBANO MUNICIPIO DE RIONEGRO

USOS	ZONAS HOMOGÉNEAS						
	CAFÉ	NARANJA	CARMÍN			AMARILLA	GRIS
			CT	PM	CU		
IV USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES							
A. Usos Cívicos o Institucionales Clase I							
- Servicios de Salud y Asistenciales							
* Puestos de salud							
* Consultorios							
- Educativos							
* Escuelas de párvulos							
* Jardines infantiles							
* Primaria							
- Administración Pública y Defensa							
* Centros de atención inmediata							
- Actividades de Servicios Comunitarios, Servicios Sociales y Servicios Personales							
* Servicios Comunitarios							
- Capillas							
- Juntas de Acción Comunal							
* Servicios sociales							
- Actividades de esparcimiento sin venta de Licor: cafeterías							
B. Usos Cívicos Institucionales Clase II							
- Servicios de Salud Asistenciales							
* Centros de salud							
* Ancianatos							
* Hogares de paso							
* Clínicas veterinarias							
* Actividades análogas							
- Educativos							
* Colegios de primaria y bachillerato							
* Centros de educación superior							
* Institutos de capacitación técnica							
* Seminarios							
* Conventos							
- Administración Públicas y de Seguridad							
* Servicios administrativos							
* Estaciones y subestaciones de policía							
* Bomberos							
- Actividades de Servicios Comunitarios, Servicios Sociales y Servicios Personales							
* Servicios comunitarios							
- Sindicatos							
- Iglesias parroquiales							
- Templos de diferentes cultos							
* Servicios sociales							
- Actividades de esparcimiento con ventas							

USOS PARA SUELO URBANO MUNICIPIO DE RIONEGRO

USOS	ZONAS HOMOGÉNEAS					
	CAFÉ	NARANJA	CARMÍN			AMARILLA
			CT	PM	CU	
de licor: discotecas, bares, cantinas,						
clubes, restaurantes, fuentes de soda						
según Acuerdo 016 de 1995						
- Casas de lenocinio						
- Juegos de azar según Acuerdo 167 de 1996						
- Actividades de esparcimiento sin venta						
de licor: salones de té						
- Actividades culturales: bibliotecas,						
auditorios, museos, centros culturales, teatros						
- Actividades recreativas y deportivas						
Parques de diversión, unidades deportivas,						
coliseos, centros recreativos y turísticos						
* Servicios personales:						
- Lavado y limpieza de prendas						
- Tratamientos de belleza						
- Pompas fúnebres						
C. Usos Cívicos o Institucionales de Influencia						
Intermunicipal o Regional Clase III						
- Servicios de Salud y Asistenciales						
* Hospitales y clínicas generales						
- Educativos						
* Universidades						
* Escuelas de formación militar						
- Administrativos y de Seguridad						
* Centros administrativos municipales						
* Batallones						
* Instalaciones militares y de policía						
* Cárceles						
- Actividades de Servicios Comunitarios,						
Servicios Sociales y Servicios Personales						
* Servicios comunitarios						
- Infraestructura de servicios públicos:						
Rellenos						
Incineradores						
Plantas de tratamiento						
- Abastecimiento						
Mataderos						
Centros de acopio						
- Servicios de transporte						
Terminales aéreas						
Terminales terrestres intermunicipales						
* Servicios Sociales						
- Hospedaje						
Hoteles						

USOS PARA SUELO URBANO MUNICIPIO DE RIONEGRO

USOS	ZONAS HOMOGÉNEAS					
	CAFÉ	NARANJA	CARMIN			GRIS
			CT	PM	CU	
Todo tipo de hospedaje temporal						
- Actividades culturales						
Biblioteca municipal						
- Actividades deportivas y recreativas						
Estadios						
Parques subregionales						
* Servicios personales						
- Cementerios						
- Funerarias						
- Hornos crematorios						
5. RESIDENCIAL						
A. Vivienda Unifamiliar						
B. Vivienda Bifamiliar						
C. Vivienda Multifamiliar						
6. USO SOCIAL OBLIGADO						
7. USO DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL						
A. Usos Protección para la Preservación						
B. Usos Protección para la Conservación						

CT = Centro Tradicional
 PM = Plaza de Mercado
 CU = Corredor Urbano



Usos Permitidos



Usos Prohibidos

Nota: Prohibase el almacenamiento y venta en el área urbana, de abono orgánico no procesado, como gallinaza y porquinaza entre otros.

ZONA HOMOGÉNEA CAFÉ

ARTÍCULO 97. Zona homogénea café.

Esta zona comprende todos los desarrollos urbanísticos aprobados como urbanización.

El tratamiento asignado a esta zona homogénea es el de Consolidación, según el cual, se establecen restricciones para el desarrollo de proyectos, en el sentido que la actividad constructora estará enfocada principalmente a ampliación y mejoramiento de los inmuebles y la construcción de los relictos o pequeños lotes que aún quedan sin desarrollar, que serán tratados según la tendencia urbanística preponderante de la zona.

ARTÍCULO 98. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA HOMOGÉNEA CAFÉ. DENSIDADES CONSOLIDADAS Y ESPACIOS PÚBLICOS AMPLIOS.

- *Los usos del suelo se regirán de acuerdo al cuadro "usos del suelo urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.*
- *No se permite demoler inmuebles al interior de las urbanizaciones para construir edificaciones de mayor densidad y alturas que las del conjunto urbanístico aprobado.*
- *Es factible la adecuación y ampliaciones al interior de unidades de vivienda.*
- *Se prohíbe totalmente la subdivisión de viviendas a partir de las ya aprobadas en las distintas urbanizaciones.*
- *Se debe conservar las tipologías de la vivienda bajo la cual fue aprobada la urbanización.*
- *Cuando la mayoría de los propietarios de los inmuebles de una urbanización, requieran realizar cambios en la fachada o adiciones de mansardas o buhardilla, que no estén contemplados en la licencia original de construcción de la urbanización, podrán a través del organismo de representación de la comunidad solicitar ante El Departamento Administrativo de Planeación la aprobación del diseño correspondiente.*
- *Algunas urbanizaciones que carecen de normas específicas para tipología de vivienda, se entenderán así:*
 - *En La urbanización Alcázares se permitirá vivienda unifamiliar.*
 - *El Porvenir etapas I, III y IV, Los Alpes, Los Lagos y La Fraternidad se permitirá vivienda bifamiliar.*
- *El Índice de ocupación será el 80% del área neta.*
- *La altura máxima será la predominante en el costado de cuadra en el cual se encuentre el predio o costados de cuadra en predios ubicados en esquina.*
- *Se deberá dar continuidad a la Paramentalidad existente.*

ARTÍCULO 99. USO SOCIAL OBLIGADO. *Se declaran de uso social obligado los predios delimitados en el Plano N° 61514412 denominado Plan de Equipamiento y Suelo Urbano.*

- *I.T.I.S.A.*
- *Liceo José María Córdoba.*
- *Normal Departamental.*

- Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid.
- Comunidad Hermanas Reparadoras.
- Ciudadela Universidad Católica de Oriente.
- CECODES.
- Escuela Eduardo Uribe Botero.
- Colegio Divino Niño.
- Colegio de la Presentación.
- Colegio el Triángulo.
- Club recreativo Comfama y Tutucán.
- Club campestre la Macarena.
- Parque unidad deportiva y estadio Alberto Grisales.
- Parque Colina del Cementerio

PARÁGRAFO. NORMAS ESPECÍFICAS DE USO SOCIAL OBLIGADO.

Uso:

Los predios de uso social obligado podrán desarrollarse, pero deberán mantener el uso actual y/o acoger cualquier proyecto de equipamiento y espacio público formulado según los planes del P.O.T.

Los propietarios deberán mantener el paisaje natural, ornato, uso o disfrute visual público, conservando su armonía y la respuesta de conjunto.

Índice de Ocupación: 20% del área bruta del predio incluyendo las construcciones existentes.

Índice de Construcción: 5

ZONA HOMOGÉNEA NARANJA:

ARTÍCULO 100. ZONA HOMOGÉNEA NARANJA:

Esta zona comprende los desarrollos urbanísticos individuales con tendencia a mayor densificación y con deficiencia de espacios públicos.

El tratamiento asignado a esta zona es el de redesarrollo, este tratamiento pretende la modificación sustancial al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo, se prevee la habilitación y mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Los índices de ocupación y de construcción, las áreas de cesión y usos del suelo propuestos irán orientados a mantener el equilibrio y la demanda de infraestructura de espacio público y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 101. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA NARANJA:

- Los usos del suelo se regirán por el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.
- Se permite realizar adiciones a los inmuebles existentes y construcción de nuevas edificaciones.
- La Administración Municipal, a fin de dar cumplimiento al espacio público efectivo por habitante, localizará predios estratégicos para la implementación del mismo, de acuerdo con el respectivo plan de espacio público.

- El índice de ocupación será 70% del área neta del lote para desarrollos urbanísticos individuales en manzanas consolidadas.
- Índice de construcción: 3.5.
- Altura: La altura de la edificación estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

ARTÍCULO 102. Los predios correspondientes al Viejo Porvenir y Boulevard de los estudiantes, presentan una incompatibilidad con el Proyecto parque Lineal del Río Negro, por tanto, la administración municipal implementará un programa de reubicación de viviendas y adecuación de estas zonas para el espacio público; no se permitirán en estas nuevas construcciones adecuaciones, ampliaciones o adiciones.

ARTÍCULO 103. Las zonas correspondientes a La Inmaculada, Juan Antonio Murillo y La Herradura, se desarrollarán de acuerdo a los planes parciales correspondientes. Entre tanto estos sean formulados, les serán aplicables las normas de esta zona homogénea.

ZONA HOMOGÉNEA DE COLOR CARMIN:

ARTÍCULO 104. ZONA HOMOGÉNEA DE COLOR CARMIN. Esta zona comprende todos los desarrollos urbanísticos, dedicados a servicios y usos múltiples.

El tratamiento para esta zona es el de mejoramiento integral, este pretende mejorar las condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos y espacios públicos entre otros. Lo cual se logrará a través del manejo de los índices de ocupación y de construcción y de las áreas de cesión.

Dentro de la zona homogénea de color carmín se presentan subzonas claramente delimitadas en el Plano N° 61514402 denominado: "Zonas homogéneas y tratamiento suelo urbano", que se normatizan individualmente y son:

1. Subzona del centro tradicional
2. Subzona plaza de mercado
3. Subzona Corredores Urbanos de servicios: Esta se conforma con una Faja de 30 m paralela a la vía y contada a partir de la sección vial exigida, excluyendo las áreas consolidadas con urbanizaciones y son:
 - Calle 47 desde el límite del área de expansión con el suelo suburbano, hasta el cruce con la carrera 45 (hasta el retiro de la Llanura de Inundación).
 - Carrera 65 entre calles 47 y 40.
 - Calle 41 entre carreras 63 y 68. (Incluye parque de la primera etapa y de la tercera etapa)
 - Calle 40 entre carrera 65 y 70.
 - Carrera 70 entre calles 40 y 47.
 - Carrera 55B entre límites del área de expansión con el suelo suburbano hasta la calle 23.
 - Carrera 55 A entre la calle 24 hasta la glorieta de Comfama.
 - Carrera 56 entre el Puente Real y la calle 43 o Avenida Galán.
 - Calle 43 entre la carrera 56 y la carrera 50.
 - Avenida El Aguila desde la glorieta del Puente de la feria hasta la glorieta de Comfama.
 - Calle 41 entre carrera 70 y 72.
 - Calle de la Madera: Carrera 55ª entre Puente Real y Glorieta Comfama.
 - Carrera 50 desde la Avenida el Estadio hasta el retiro de la Llanura de Inundación.
4. Subzona de servicios San Antonio

SUBZONA CENTRO TRADICIONAL

ARTÍCULO 105. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA CENTRO TRADICIONAL:

- Los usos del suelo se regirán por el cuadro de "Usos del Suelo Urbano Municipio de Rionegro", consignados en Artículo 96 del presente Acuerdo.
- La altura de la edificación estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.
- **Índice de ocupación:**
 - Para construcciones nuevas en lotes ya urbanizados: 80% del área neta del lote.
 - Para adiciones en edificaciones existentes que ya superen el índice de ocupación exigido en la norma actual, no se contabilizará para el cálculo del índice de construcción, el excedente del índice de ocupación permitido.
- **Índice construcción 4.5**

PARÁGRAFO PRIMERO: Los usos de influencia Municipal clase II y clase III deberán garantizar el requerimiento de parqueaderos de acuerdo al uso o actividad a desarrollar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Normas específicas para edificaciones dedicadas a parqueaderos públicos:

- Índice de Ocupación: 100% del área neta.
- Índice de Construcción: 5.

PARÁGRAFO TERCERO: Las normas establecidas en este artículo serán aplicables a la subzona de servicios San Antonio a excepción del índice de construcción que será: 3

SUBZONA PLAZA DE MERCADO

ARTÍCULO 106. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA PLAZA DE MERCADO:

- Usos del suelo: Se regirán por el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.
- **Índice ocupación:**
 - Para Construcciones Nuevas: 80% del área neta del lote.
 - Para Modificaciones o ampliaciones: El índice de ocupación será determinado por la construcción existente, pero no se contabilizará para el cálculo de índice de construcción el excedente del índice de ocupación permitido.
- **Índice de construcción: 8.0.**
- La altura de la edificación, estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

PARÁGRAFO: Los usos de influencia Municipal clase II y clase III, deberán garantizar los requerimientos de parqueaderos según el uso o actividad a desarrollar.

SUBZONA CORREDORES URBANOS DE SERVICIOS:

ARTÍCULO 107. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA CORREDORES URBANOS:

- Usos del suelo: Se regirán por el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.
- Los lotes que hacen parte de esta zona tendrán un frente mínimo de 10 m y un fondo máximo de 30 m. Cuando el proyecto a desarrollar no cumpla este último requisito por necesitar un área mayor, El Departamento Administrativo de Planeación podrá evaluar la ampliación de la zona homogénea de manera que incluya el lote en estudio en su totalidad, bajo los siguientes parámetros:
 - Requerimiento de una planta física de gran magnitud para el desarrollo de la actividad.
 - Que el proyecto no genere un impacto ambiental, urbanístico y paisajístico para la zona.
 - No se destine a desarrollos de vivienda.
 - Los lotes que se incluyan en esta zona bajo estas condiciones no podrán ser subdivididos.

Los proyectos clasificados dentro de los usos del suelo como categoría clase II y clase III así como las urbanizaciones de vivienda deberán dar cumplimiento dentro del área neta del lote a:

- Bahía de desaceleración y aceleración.
- Zonas de cargue y descargue.
- Parqueaderos.
- La altura de la edificación estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.
- Índices de ocupación y de construcción así:
 - Índice de ocupación: 80% del área neta del lote.
 - Índice de construcción: 7.0
- Retiro a eje de vía: Según plan vial.
- Los proyectos desarrollados con anterioridad a esta norma, así como los lotes individuales ya constituidos que no cumplan con los parámetros aquí establecidos, no podrán beneficiarse de la normatividad establecida para los corredores, y solo podrán realizar ampliaciones o modificaciones, siempre y cuando formen parte integrante de la construcción existente y conserve el mismo uso.

ZONA HOMOGÉNEA AMARILLA URBANIZADA:

ARTÍCULO 108. ZONA HOMOGÉNEA AMARILLA. Esta zona comprende las áreas dentro del perímetro urbano aún no urbanizados. El tratamiento asignado a esta zona es el de desarrollo.

ARTÍCULO 109. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA HOMOGÉNEA AMARILLA:

- Usos del suelo: Se regirán por el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.
- Normas para desarrollo de proyectos diferentes a viviendas y/o para desarrollos individuales.
- Altura: La altura de la edificación mantendrá una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura; y estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción que estarán reglamentados así:
 - Índice de Ocupación: 52% del área neta del lote.
 - Índice de Construcción: 10.
- Normas para desarrollo de proyectos de urbanización.
 - Densidad: 42 viviendas por hectárea.

La administración Municipal preverá las áreas de reserva para los distintos equipamientos de uso comunitario, mediante afectación, compra, unidades de actuación urbanística y/o mediante exigencia de áreas de cesión.

ZONA HOMOGÉNEA GRIS O DE EXPANSIÓN:

ARTÍCULO 110. ZONA HOMOGÉNEA GRIS. Esta zona comprende las áreas por fuera del perímetro sanitario, que se podrán incorporar al suelo urbano para ser desarrolladas dentro de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial identificadas en el CAPÍTULO II de este Acuerdo.

La incorporación de las áreas de expansión se realizará mediante planes parciales de acuerdo a lo establecido en el capítulo VII de este acuerdo, entre tanto no se de la incorporación al área urbana, esta zona se maneja con las normas del suelo suburbano.

Los planes parciales de incorporación acogerán los usos del suelo establecidos en el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", Artículo 96 del presente Acuerdo.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO

NORMAS DE VIVIENDA

ARTÍCULO 111. En el Municipio de Rionegro se permitirá tipología de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en las siguientes condiciones:

A. UNIFAMILIAR

Área mínima de predio: 72m²

Frente mínimo: 6m

B. BIFAMILIAR

Área mínima de predio: 100m²

Frente mínimo: 6m

Cada planta corresponderá a una vivienda.

No se permitirá la partición de los frentes de los lotes para solución apareada en un solo nivel.

PARÁGRAFO: En los eventos anteriores podrá combinar el uso residencial con el uso de comercio y servicio, siempre y cuando el frente mínimo de la vivienda en primer piso, así como el del local no sean inferiores a 3 metros descontando accesos al segundo piso.

C. MULTIFAMILIAR

- Área mínima de apartamento: 72 m² sin incluir zonas comunes.

PARÁGRAFO: Las densidades aplicables a vivienda serán las establecidas en cada zona homogénea.

NORMAS PARA LAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 112. URBANIZACIÓN. Es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas verdes, uso comunal y habilitando en él 5 o más lotes individuales, para lo cual se requiere licencia de urbanismo.

ARTÍCULO 113. El urbanizador tendrá como obligación entregar como mínimo las siguientes obras:

- Los andenes, calzadas, cordones, cuneta y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales.
- Apertura y explanación de las áreas verdes y recreativas y las destinadas a futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas.
- Concertar con el Departamento Administrativo de Planeación las áreas de cesión, las cuales deberán ser entregadas al Municipio adecuadas y habilitadas para su uso. Estas deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento en cuanto al acceso, aptitud para la construcción de los servicios que allí se instalen y no tener afectaciones que impidan su utilización.

- *Dar cumplimiento a las áreas de cesión establecidas en este acuerdo.*
- *Entregar totalmente conformados los espacios que integran la fachada, así mismo esta debe entregarse totalmente terminada.*
- *Construir la Infraestructura de servicios públicos.*
 - *Alcantarillado general: según Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.*
 - *Servicios de energía y alumbrado público.*
 - *Telefonía.*
 - *Diseños de redes de gas.*
 - *Infraestructura para almacenamiento y manejo de residuos sólidos.*

Los anteriores requisitos deberán acogerse a los manuales técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos.

- *Presentar reglamento de propiedad horizontal.*

ARTÍCULO 114. *El Departamento Administrativo de Planeación no expedirá permiso de escrituración y/o ventas, hasta tanto el urbanizador y/o representante legal del grupo asociativo acrediten mediante escritura pública debidamente registradas la cesión de las áreas correspondientes.*

ARTÍCULO 115. *Las viviendas que conforman la urbanización estarán sometidas a las normas y diseños bajo los cuales fue expedida la licencia de la misma.*

En las urbanizaciones se podrán plantear ciertos cambios en la fachada que no afecten la unidad de conjunto, y no contravengan la normatividad de este acuerdo, siempre y cuando, los interesados presenten ante El Departamento Administrativo de Planeación la propuesta de diseño, respaldada con la firma del 51% de los propietarios de la urbanización, en dicho caso se aprobarán los diseños mediante Resolución y será obligatorio para toda la urbanización.

El espacio público con el cual ha sido aprobada la urbanización deberá conservarse, permitiéndose solamente obras para la protección del mismo, previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.

PARÁGRAFO: *Las áreas mínimas de vivienda en urbanizaciones serán las establecidas en el Artículo 111 del presente Acuerdo.*

ARTÍCULO 116. *El desarrollo de vivienda multifamiliar en lotes individuales y/o urbanizados, generará para el propietario la obligación de reservar o disponer de 20 m2 por unidad de vivienda, los cuales serán destinadas a zonas comunes dentro del proyecto.*

ARTÍCULO 117. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Para efecto de aplicación de las normas urbanísticas en el Municipio de Rionegro, denominase vivienda de interés social, aquella cuyo precio de venta, que incluye el lote y una mínima solución habitacional, no exceda las tarifas determinadas en el Plan Nacional de desarrollo de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 118. NORMAS PARA URBANIZACIONES DE VIS. Las urbanizaciones de vivienda de interés social no subsidiada que se desarrollen en el Municipio de Rionegro, se someterán a las mismas normas de la zona homogénea en la cual se ubiquen.

Cuando se adelanten programas de vivienda de interés social con valor por unidad de vivienda de hasta 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes, se aplicará la siguiente normatividad:

- Densidad 60 viviendas por hectáreas.
- Área mínima de vivienda:
 - Unifamiliar.
Frente mínimo: 4 m
Área mínima de predio: 36 m².
 - Bifamiliar.
Frente mínimo: 6m.
Área de predio: cada vivienda deberá tener un área mínima de 72 m² como mínimo.
 - Multifamiliar.
El área mínima de apartamento será de 70m² sin contar áreas comunes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dado que para esta clase de vivienda se aumenta la densidad, será necesario y obligatorio compensar el Espacio Público faltante, por lo cual se requerirá aumentar las áreas de cesión al 64% del área bruta del lote, en cualquiera de las tipologías de vivienda contempladas en este artículo, de las cuales se destinarán como mínimo 38% para zonas verdes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Tanto el urbanizador como el propietario de la vivienda de interés social, deberán respetar por el término de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial el precio de los 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes, so pena de perder los beneficios y estar obligados a cancelar una suma equivalente a los impuestos, expensas y plusvalía, generada por el mayor aprovechamiento del predio.

ARTÍCULO 119. Para vivienda unifamiliar y bifamiliar de interés social, el área mínima ya sea entregada por el urbanizador o construida directamente por el usuario será de 20 m² como unidad básica y deberá estar conformada por un espacio múltiple y el área de servicio cocina y baño.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el interesado plantee vivienda bifamiliar embrionaria deberá entregar la losa de uso común. En ningún caso se permitirá vivienda multifamiliar embrionaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A las urbanizaciones de vivienda de interés social se aplicaran las mismas normas para el desarrollo de urbanizaciones salvo lo establecido en el Artículo 114 del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO TERCERO: Para desarrollos de vivienda por etapas se deberán entregar como mínimo los espacios que conforman la fachada o fachadas, con el fin de conformar la volumetría del conjunto urbanístico.

ARTÍCULO 120. REQUISITOS PARA LOTEOS EN EL SUELO URBANO. Todo loteo o subdivisión de un predio original entre dos y cuatro lotes individuales requiere tramitar licencia de urbanismo y dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

- Todo lote debe contar con acceso directo sobre la vía pública.
- Los lotes deben tener frente mínimo de 6 m, salvo la excepción consagrada para vivienda de interés social, en este acuerdo.
- Contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- Deberán cumplir con las áreas de cesión establecidas en este acuerdo
- Cada lote individual, debe estar en posibilidad de cumplir las normas sobre retiros obligatorios e índices establecidos para la zona homogénea.
- No se podrá fraccionar un lote en un área tal que no permita su desarrollo urbanístico.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación, evaluará individualmente los casos donde el área del predio sea menor al área exigida, siempre y cuando el registro de la escritura de subdivisión de los terrenos haya sido anterior a Diciembre 05 de 1990.

ARTÍCULO 121. En el suelo urbano para el desarrollo de predios individuales ya urbanizados se aplicará el índice de ocupación y no la densidad.

ARTÍCULO 122. OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE LOTES SIN CONSTRUIR. Los lotes sin construir que se encuentren incorporados a la malla urbana en áreas homogéneas consolidadas deberán estar debidamente cerrados mediante muros o cercas vivas de carácter ornamental. En todo caso los propietarios de predios sin desarrollar ubicados en cualquier parte del Municipio deberán garantizar que el predio se encuentre libre de escombros y basuras.

El cerramiento deberá realizarse de acuerdo a la delineación.

Para adelantar cerramientos a cercos en el suelo urbano o rural se requerirá el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.

CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES:

ARTÍCULO 123. Todas las construcciones y edificaciones que se adelanten en el Municipio de Rionegro, deberán cumplir las normas de sismoresistencia establecidas en la Ley 400 de 1998 o aquella que la modifique o sustituya.

Corresponderá a las Curadurías Urbanas encargadas de conceder las licencias de construcción, la exigencia de su cumplimiento.

Estas se abstendrán de aprobar los proyectos o planos de construcción, que no cumplan con las normas señaladas en esta Ley o reglamento.

ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 124. ESTACIONAMIENTO. Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamiento cubierto o al aire libre de acuerdo con las características del área, los usos existentes y previstos, el sistema de loteo y la idoneidad del espacio público.

Los estacionamientos se dividen en dos clases:

1. ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO:

Son los estacionamientos privados contemplados como anexidades en las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.

2. ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO PÚBLICO:

Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios para uso industrial, actividad económica terciaria, usos cívicos o institucionales.

ARTÍCULO 125. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES. Los proyectos residenciales deberán cumplir con un cupo por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores solo en los proyectos de VIS, en los cuales deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 4.

PARÁGRAFO: En los eventos en que no sea posible cumplir con la exigencia para estacionamientos se seguirán las siguientes reglas:

Los desarrollos individuales que se encuentren en la zona homogénea naranja o en la subzona centro tradicional en los cual no sea posible la ubicación de parqueaderos en el área neta del lote, podrán ser desarrollados siempre y cuando presenten ante el Departamento Administrativo de Planeación propuesta para el cumplimiento a la obligación, lo cual en ningún momento podrá contravenir disposiciones técnicas o jurídicas.

ARTÍCULO 126. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTO DE VISITANTES EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES. Las edificaciones residenciales deben cumplir como mínimo con un cupo por cada tres unidades de vivienda.

Los proyectos de Vivienda de Interés Social deben cumplir con un cupo por cada seis unidades de vivienda.

PARÁGRAFO: Los parqueaderos creados en semisótanos y sótanos no se contabilizarán para el índice de construcción.

ARTÍCULO 127. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE USUARIO O PROPIETARIO EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL. Este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:

- **USOS DE INFLUENCIA ZONAL CLASE I:**

Los usos cívicos e institucionales salvo las cafeterías: Deben cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida.

- **USOS DE INFLUENCIA MUNICIPAL CLASE II:**

Los usos comerciales, industriales, cívicos ó institucional deberá cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida.

- **USOS DE INFLUENCIA REGIONAL CLASE III:**

- Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida.
- Los usos industriales y los cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 120 m² de área construida.

Los estacionamientos podrán estar dispuestos en superficie, altura, sótano y/o semisótano.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando los proyectos a que se refiere este artículo, no puedan cumplir con los requisitos o exigencias de estacionamiento en el área neta de lote, dará cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 125, del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los parqueaderos creados en semisótanos y sótanos no se contabilizarán para el índice de construcción.

ARTÍCULO 128. En la construcción de estacionamientos se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Todo parqueadero deberá garantizar la seguridad, salubridad e higiene para sus usuarios.
- Los accesos y salidas interrumpirán en una sola vez el andén, de tal forma que no dificulten la circulación y no representen peligro a los peatones; se realizarán de forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada, facilitando así los giros de vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
- El acceso de los parqueaderos públicos desde las vías primarias y secundarias, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando las secciones de la vía no contemplen antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento buscando, mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén.
- Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueo serán las de un rectángulo de dos metros con cuarenta (2.40 m) por cinco metros (5 m); la sección mínima del carril de circulación será seis metros (6 m) para el parqueo a noventa grados (90°) en los dos costados y 5 metros mínimo para celdas en un solo costado o dispuestas de forma diagonal.

- La pendiente máxima de las rampas tanto de acceso como de circulación interna será veinte por ciento (20%).
- El acceso y salida a los estacionamientos deberá ubicarse como mínimo a 5 m de distancia de la esquina más próxima.
- Si el estacionamiento se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida serán desarrolladas en el interior del predio a partir del paramento de la edificación o del retiro mínimo exigido para el proyecto. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén, la zona verde pública o el antejardín.
- Si es parqueadero en superficie, el cierre del local será en mampostería ranurada, revitada y pintada a una altura mínima de 2.50 m
- Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destino a la circulación de peatones.
- Los muros adyacentes a otras edificaciones serán independientes de ellas, conformando así una cámara de aire o aislamiento, impidiendo la transmisión de ruidos y vibraciones a las construcciones aledañas.

NORMAS SOBRE VOLUMETRÍAS EN EDIFICACIONES

ARTÍCULO 129. Los elementos de volumetría son aquellas características físicas de las edificaciones, cuya cuantificación implica definición de magnitudes, tales como alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc. incluidos tanto los que están por encima del nivel natural del terreno, como los que ocupan niveles inferiores, como resultado de los cuales se produce el volumen de edificación.

ARTÍCULO 130. AISLAMIENTOS. Los proyectos específicos deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

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

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones cumplirá con un retiro mínimo de 3 m a partir del medianero.

MUROS Y FACHADAS

ARTÍCULO 131. TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y LAS FACHADAS. Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo.

Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el certificado de concordancia.

Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo a la vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y con color similar al de la fachada.

ARTÍCULO 132. VENTANA EN MURO MEDIANERO Y EN ALTURA. Se harán de la siguiente manera:

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

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

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

ARTÍCULO 133. MANSARDAS O BUHARDILLAS. Son áreas construidas que se conforman utilizando la inclinación del techo, efectuando la iluminación por abertura en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional, y deberá estar integrada especialmente al piso inmediatamente inferior.

La construcción de mansardas es permitida en cualquier edificación y se contabilizará como área construida cubierta.

ARTÍCULO 134. MEZANINE. El mezanine es el nivel intermedio integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de este. La construcción de mezanine es permitida en cualquier edificación y se contabilizará como área construida cubierta.

ARTÍCULO 135. VOLADIZOS. El voladizo es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y se clasifican en:

- **BALCONES:** Voladizo cubierto abierto al exterior y sin muro de cerramiento. Se permitirá en las siguientes condiciones:
 - Solo podrá sobresalir hasta 80 cm de la línea de paramento exigido.
 - Altura mínima con respecto al nivel mas alto del anden o de la zona verde 2.50 m

- Respetar mínimo 1.52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos.
- Conservar el radio de ochava exigido hasta a una altura mínima de 4.50 metros
- En ningún caso podrá proyectarse a menos de 50 cm del borde de la calzada.
- **ALEROS Y TERRAZAS:** Es la prolongación de la cubierta que sobresale de la línea de paramento exigido. Se podrá construir siempre y cuando de cumplimiento a los numerales 3, 4, 5 y 6 del presente Artículo.
- **FACHADA SEMIABIERTA:** Se podrá construir siempre y cuando:
 - No podrá sobresalir más de 40 cm de la línea de paramento exigido.
 - Dar cumplimiento a los numerales 3, 4, 5, y 6 del presente Artículo.

PARÁGRAFO: Se contabilizará como índice de construcción únicamente los voladizos cubiertos.

ARTÍCULO 136. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se entiende por tal la parte subterránea de un edificio, cuando se trate de semisótanos no podrá exceder mas de 1.50 metros sobre el nivel más bajo del andén.

Sin perjuicio de lo establecido para sótanos y semisótanos destinados a parqueaderos, todos deberán tener en cuenta además las siguientes normas:

- Se podrá utilizar sótanos y semisótanos para implementar cuarto de maquinas, instalaciones hidráulicas, sanitarios y las que sean necesarias para la sanidad y seguridad de este espacio.
- Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal.
- Cuando se proyecten sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de comunicación con los pisos superiores en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.

ARTÍCULO 137. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Toda construcción que se proyecte en el municipio deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

ARTÍCULO 138. DEFINICIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS. Las urbanizaciones se pueden desarrollar como unidades inmobiliarias cerradas, entendiéndose como tales el conjunto de edificios casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reuniones, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual, cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes tales como los servicios públicos comunitarios y vigilancia, mantenimiento y mejoras.

ARTÍCULO 139. REQUISITOS. El Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con la Ley 428 de 1998, podrá aprobar las urbanizaciones cerradas o el cerramiento de urbanizaciones ya construidas siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- Podrán tener restringido el acceso por un cerramiento o control de ingreso, siempre y cuando esto no valla en detrimento del Espacio Público ó se afecte la articulación directa de las vías identificadas como arterias o colectores en el Plan Vial, ni la prestación de servicios, ni el acceso directo a espacios o equipamientos comunitarios.
- Las unidades inmobiliarias cerradas cumplirán con los requerimientos sobre área de circulación, recreación, uso social, zonas verdes y áreas de servicios a que se refiere la Ley 428 de 1998.
- Deberá cumplir con los requerimientos para parqueaderos como se indica en el título correspondiente dentro de este Acuerdo.
- El cerramiento de las unidades inmobiliarias cerradas se hará según los diseños aprobados por El Departamento Administrativo de Planeación y al tener el carácter de transparentes, permitirán la integración visual de los espacios públicos adyacentes.

PARÁGRAFO: En vista de que las unidades inmobiliarias cerradas, implican el cerramiento del espacio público, se requerirá el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación, previamente a la expedición de la licencia de urbanismo y/o construcción por parte de la Curaduría.

ARTÍCULO 140. LAS ÁREAS DE USO COMÚN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS SERÁN INTERNAS Y EXTERNAS.

- **INTERNAS:**

Las unidades inmobiliarias cerradas deberán dar cumplimiento a las áreas de cesión que representen como mínimo el 47% del área bruta del lote, salvo lo establecido para la vivienda de interés social.

Estas áreas de cesión serán las equivalentes a las cesiones Tipo A, como vías, zonas verdes, secciones viales y estacionamientos públicos o para visitantes, las cuales serán recibidas en comodato, por parte de la persona jurídica que integra la copropiedad con el fin de que ésta las administre y mantenga.

El contrato de comodato, deberá considerar las cláusulas necesarias para garantizar que no se privatice el espacio público y las condiciones en las cuales se podrá dar por terminado el contrato, por incumplimiento de las obligaciones de la persona jurídica o por causa de obras de interés general caso en el cual no habrá lugar a indemnización por parte del municipio.

Para garantizar el buen funcionamiento de la unidad, esta podrá contar con áreas para la recreación, uso social, zonas verdes, comercio, sobre las cuales puede ejercer propiedad privada, en todo caso, estos serán adicionales a las áreas de cesión obligatorias.

Las áreas de cesión construidas o cesión tipo B, que equivalen al 1% del área bruta del lote, se ubicarán en el lugar que indique la Administración Municipal según el Plan de Equipamiento del P.O.T.

- **EXTERNAS:**

Para tener derecho al cerramiento la unidad deberá destinar como mínimo el 12% del área bruta del lote, como áreas de cesión adicionales a las ya mencionadas.

Estas tendrán por función, integrar la unidad al entorno. Se ubicarán al exterior de la unidad de manera inmediata o articulada a la malla vial principal, garantizando su acceso, visibilidad y disfrute público.

PARÁGRAFO: *Las áreas de cesión tanto internas como externas deben ser entregadas una vez habilitadas para su funcionamiento.*

- *La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar los usos permitidos y prohibidos de la zona homogénea donde se encuentre, pero mediante el reglamento de copropiedad se podrán establecer como restringidos algunos usos permitidos.*
- *La unidad inmobiliaria cerrada deberá conservar los cánones urbanísticos y estéticos con los cuales fue aprobada la licencia de urbanismo y/o construcción, con la única salvedad de los cambios o reformas externas que no alteren los diseños arquitectónicos, y que siendo aprobados por la asamblea de copropietarios, se sometan y obtengan el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación y la licencia correspondiente por parte de la Curaduría Urbana.*
- *Esta totalmente prohibido el cambio en la conformación urbanística del entorno de la unidad de actuación urbanística y la transformación de áreas internas o externas para otros usos.*
- *La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar todos los elementos integrantes de la sección vial evitando su fraccionamiento con el cerramiento.*
- *Las normas aplicables a cada unidad inmobiliaria cerrada serán las correspondientes a la zona homogénea en la cual se ubique.*

ARTÍCULO 141. CONTENIDO MÍNIMO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. *Para el desarrollo y funcionamiento de la unidad inmobiliaria cerrada, se exigirá que previamente a la licencia que la cree o convierta, se presente un reglamento de copropiedad aprobado por El Departamento Administrativo de Planeación, el cual deberá referirse entre otros a los siguientes aspectos:*

- *Participación de los propietarios en las zonas comunes.*
- *Utilización y administración de las áreas sociales y comunes a que se refiere el título segundo de la Ley 428 de 1998.*
- *Condiciones para el aprovechamiento económico de áreas comunes*
- *Reformas arquitectónicas y/o estéticas permitidas o mecanismos para aprobar otros.*
- *Normas de convivencia, armonía, salubridad e higiene.*
- *Autoridades internas, procedimiento para la toma de decisiones.*

- Obligaciones de los moradores frente a la financiación de la Unidad de actuación urbanística y en general frente a la correcta administración de la unidad.

ARTÍCULO 142. PROCEDIMIENTO DE LAS URBANIZACIONES YA CONSTRUIDAS PARA CONVERTIRSE EN UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA. Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, podrán solicitar ante El Departamento Administrativo de Planeación el permiso para convertirse en Unidad Inmobiliaria Cerrada siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos:

- Cumplir las obligaciones a que se refiere el Artículo 139 de este Acuerdo.
- Contar con el reglamento de copropiedad correspondiente.
- No causar impacto negativo, ni deteriorar el Espacio Público donde se ubiquen.
- No podrán cerrar vías arterias o colectoras.
- Contar con el voto favorable del 100% de los propietarios.

PARÁGRAFO: Para tener derecho al cerramiento, los propietarios deberán dar en compensación al municipio, un área equivalente al 40% del área correspondiente al espacio público a cerrar, que se destinará exclusivamente a la implementación de parques y zonas verdes habilitadas para su disfrute y libre acceso, que se localizará adyacente a la unidad, o en su defecto, el valor equivalente se invertirá en el proyecto parque lineal del Río Negro.

TÍTULO IV

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 143. ZONAS HOMOGÉNEAS EN EL SUELO RURAL Y SUBURBANO. De acuerdo a lo establecido en el Plano No. 61524402 denominado "Zonas Homogéneas Suelo Rural" del Componente Rural. Se establecen las siguientes zonas homogéneas en el suelo rural del Municipio de Rionegro:

- ZONA DE APTITUD FORESTAL.
- ZONA AGROPECUARIA.
- ZONA SUBURBANA.

ARTÍCULO 144. Cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro".

USOS PARA SUELO RURAL MUNICIPIO DE RIONEGRO

USOS	ZONAS HOMOGÉNEAS					
	Z.A.F.	ZONA	ZONA SUBURBANA			
	Z.R.H.	AGROPE	Z.I.	Z.F.	C.V.	Z.S.G. C.S.
I. PRODUCCIÓN PRIMARIA						
A. Producción Agrícola						
- Floricultivos						
B. Producción Pecuaria						
C. Producción Agropecuario						
D. Silvicultura						
E. Pesca						
II. INDUSTRIALES						
A. Industria Extractiva						
- Extracción de minerales metalíferos						
- Explotación de minas y canteras						
- Extracción de piedra, arena y arcilla						
B. Industria Transformadora						
- Industria Transformadora Clase I						
- Industria Transformadora Clase II						
- Industria Transformadora Clase III						
III. ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA						
A. Actividad Económica Terciaria Cobertura Zonal Clase I						
B. Actividad Económica Terciaria Cobertura Municipal Clase II						
- Comercio minorista suntuario ...						
- Productos textiles						
- Productos químicos no tóxicos ...						
- Intermediación financiera						
- Comercio minorista industrial ...						
- Comercio minorista de vehículos ...						
- Productos químicos tóxicos, inflamables ...						
- Comercio minorista de recuperación materiales...						
- Reparación y mantenimiento de vehículos ...						
- Reparación de elementos personales ...						
- Actividades inmobiliarias y empresariales						
* Actividades inmobiliarias						
* Actividades empresariales (oficinas)						
* Alquiler de enseres						
- Transporte y comunicaciones						
C. Actividad Económica Terciaria Cobertura Regional Clase III						
- Comercio mayorista en general						□□
- Actividades de transporte						
* Manipulación de carga						□□□
* Almacenamiento y depósito						□□□
* Actividades complementarias de transporte ...						□□
- Actividades de alquiler de maquinaria y equipo						
* Alquiler de autos						
* Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario						
* Alquiler de equipo y maquinaria de construcción						

USOS PARA SUELO RURAL MUNICIPIO DE RIONEGRO

USOS	ZONAS HOMOGÉNEAS					
	Z.A.F. Z.R.H.	ZONA AGROPE	ZONA SUBURBANA			
			Z.I.	Z.F.	C.V.	Z.S.G. C.S.
IV USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES						
A. Usos Cívicos o Institucionales Clase I						
- Servicios de Salud y Asistenciales						
* Puestos de salud						
* Consultorios						
- Educativos						
* Escuelas de párvulos						
* Jardines infantiles						
* Primaria						
- Administración Pública y Defensa						
* Centros de atención inmediata						
- Actividades de Servicios Comunitarios, Servicios Sociales y Servicios Personales						
* Servicios Comunitarios						
- Capillas						
- Juntas de Acción Comunal						
* Servicios sociales						
- Actividades de esparcimiento sin venta de Licor: cafeterías						
B. Usos Cívicos Institucionales Clase II						
- Servicios de Salud Asistenciales						
* Centros de salud						
* Ancianatos						
* Hogares de paso						
* Clínicas veterinarias						
* Actividades análogas						
- Educativos						
* Colegios de primaria y bachillerato						
* Centros de educación superior						
* Institutos de capacitación técnica						
* Seminarios						
* Conventos						
- Administración Públicas y de Seguridad						
* Servicios administrativos						
* Estaciones y subestaciones de policía						
* Bomberos						
- Actividades de Servicios Comunitarios, Servicios Sociales y Servicios Personales						
* Servicios comunitarios						
- Sindicatos						
- Iglesias parroquiales						
- Templos de diferentes cultos						
* Servicios sociales						
- Actividades de esparcimiento con ventas de licor: discotecas, bares, cantinas, clubes, restaurantes, fuentes de soda						
- Casas de lenocinio						

USOS PARA SUELO RURAL MUNICIPIO DE RIONEGRO

USOS	ZONAS HOMOGÉNEAS					
	Z.A.F.	ZONA	ZONA SUBURBANA			
	Z.R.H.	AGROPE	Z.I.	Z.F.	C.V.	Z.S.G. C.S.
- Juegos de azar						
- Actividades de esparcimiento sin venta de licor: salones de té						
- Actividades culturales: bibliotecas, auditorios, museos, centros culturales, teatros						
- Actividades recreativas y deportivas						
Parques de diversión, unidades deportivas, coliseos, centros recreativos y turísticos						
* Servicios personales:						
- Lavado y limpieza de prendas						
- Tratamientos de belleza						
- Pompas fúnebres						
C. Usos Cívicos o Institucionales de Influencia Intermunicipal o Regional Clase III						
- Servicios de Salud y Asistenciales						
* Hospitales y clínicas generales						
- Educativos						
* Universidades						
* Escuelas de formación militar						
- Administrativos y de Seguridad						
* Centros administrativos municipales						
* Batallones						
* Instalaciones militares y de policía						
* Cárceles						
- Actividades de Servicios Comunitarios, Servicios Sociales y Servicios Personales						
* Servicios comunitarios						
- Infraestructura de servicios públicos:						
Rellenos						
Incineradores						
Plantas de tratamiento						
- Abastecimiento						
Mataderos						
Centros de acopio						
- Servicios de transporte						
Terminales aéreas						
Terminales terrestres intermunicipales						
* Servicios Sociales						
- Hospedaje						
Hoteles						
Todo tipo de hospedaje temporal						
- Actividades culturales						
Biblioteca municipal						
- Actividades deportivas y recreativas						
Estadios						
Parques subregionales						
* Servicios personales						



USOS PARA SUELO RURAL MUNICIPIO DE RIONEGRO

USOS	ZONAS HOMOGÉNEAS						
	Z.A.F.	ZONA	ZONA SUBURBANA				
	Z.R.H.	AGROPE	Z.I.	Z.F.	C.V.	Z.S.G.	C.S.
- Cementerios							
- Funerarias							
- Hornos crematorios							
5. RESIDENCIAL							
A. Vivienda Unifamiliar							
B. Vivienda Bifamiliar							
C. Vivienda Multifamiliar							
6. USO SOCIAL OBLIGADO							
7. USO DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL							
A. Usos Protección para la Preservación							
B. Usos Protección para la Conservación							

Z.A.F. = Zona de Aptitud Forestal
 Z.R.H. = Zona de Regulación Hídrica
 Z.I. = Zona Industrial
 Z.F. = Zona Franca
 C.V. = Corredores Viales
 C.S. = Centro de Servicios
 Z.S.G. = Zona Suburbana General

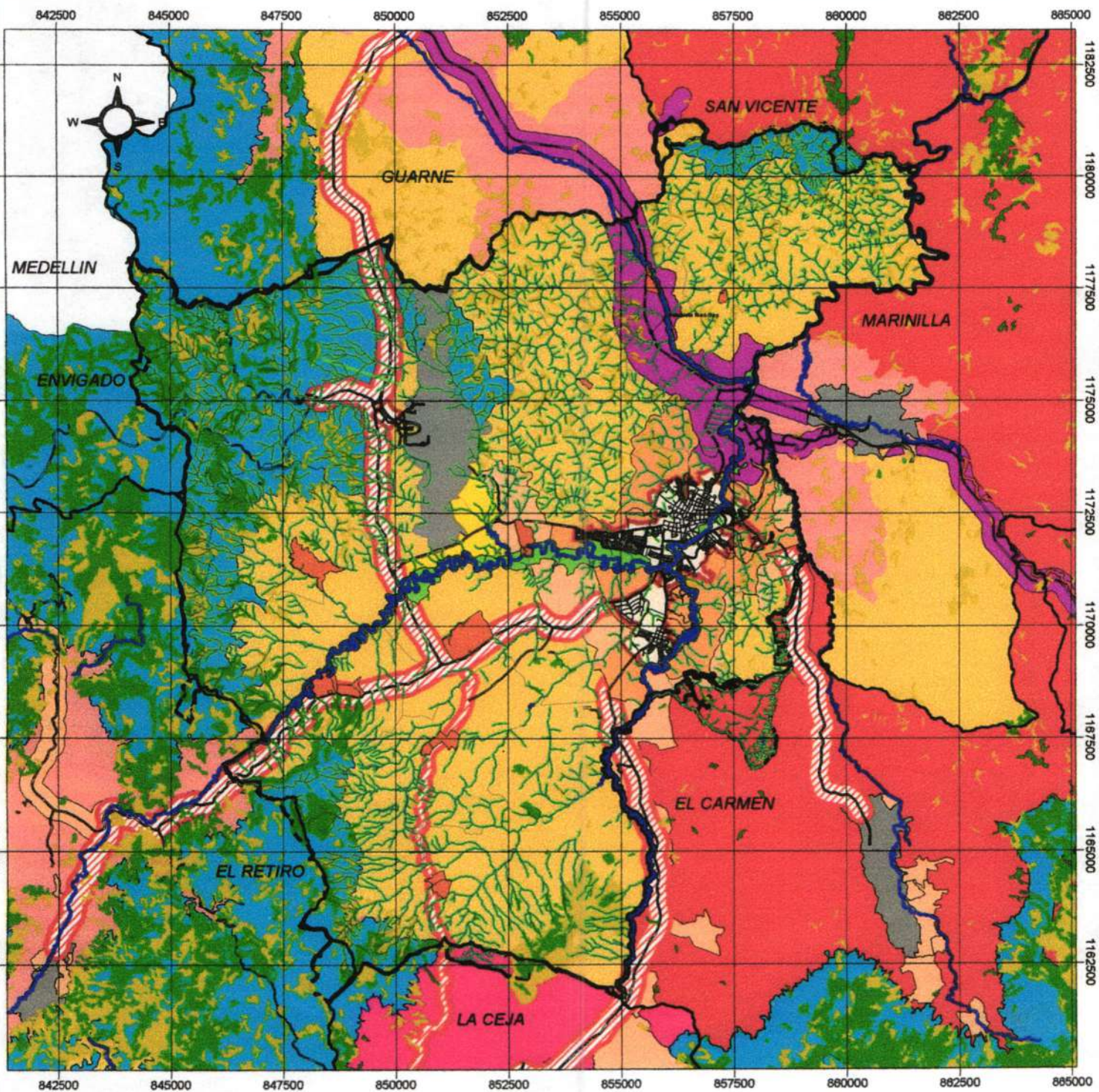
Usos Permitidos

Usos Prohibidos

- ☐ Solo en el Corredor Vial Glorieta Aeropuerto - Autopista
☐ En Centro de Servicios Subregional
☐ En Centro de Servicios La Playa

El uso de industria extractiva se aplicará según plano de Títulos Mineros otorgados por la Secretaría de Minas del Departamento

Los mataderos solo podrán ser ubicados sobre la antigua vía el Tranvía (en la Zona Industrial)



LOCALIZACIÓN



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO.

ZONAS HOMOGÉNEAS SUELO RURAL



Plan de Ordenamiento Territorial
P.O.T.
Todos los derechos de la Junta de Rionegro
Bien por Rionegro

S.I.G

CONVENCIONES

- | | | |
|--|------------------------------|-------------------------|
| | Zona de Protección Quebradas | } Zona de Protección |
| | Zona de Protección | |
| | Zona Aptitud Forestal | } Zona Aptitud Forestal |
| | Zona de Regulación Hídrica | |
| | Zona Agropecuaria | |
| | Cuerpos de Agua. | |

- | | |
|--|------------------------|
| | Zona Industrial |
| | Zona Franca |
| | Corredores Viales |
| | Centro de Servicios |
| | Zona Suburbana |
| | Suelo Urbano |
| | Suelo Expansión Urbana |

Zonas Suburbanas

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL: CORPORA COLOMBIANA

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

MUNICIPIO DE RIONEGRO
SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
CORPORA COLOMBIANA

Escala 1:125000
1000 0 1000 2000 Metros

Elaboró Equipo Técnico P.O.T.

NOTA: Se basó en la georreferenciación de la cartografía de Rionegro de 1990 (1:50,000) y en la cartografía de 1990 (1:50,000) y en la cartografía de 1990 (1:50,000).

Mapa No 61524402

ZONA DE APTITUD FORESTAL

ARTÍCULO 145. ZONA DE APTITUD FORESTAL (Z - F). Es aquella que se caracteriza por su alta incidencia para la recarga de acuíferos, protección del recurso hídrico y la conservación de la ceniza volcánica.

PARÁGRAFO: Se identifica al interior de esta zona de Aptitud Forestal, la Subzona de Regulación Hídrica, cuya función principal es la protección de las principales fuentes abastecedoras del recurso hídrico a nivel municipal y subregional, permitiendo así un manejo adecuado de las zonas de frontera de Rionegro y los demás municipios del A.O.A.

ARTÍCULO 146. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONA DE APTITUD FORESTAL. Todo proyecto ubicado en esta zona debe cumplir las siguientes normas:

- Los usos del suelo se regirán según el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", consignado en el Artículo 144 del presente Acuerdo.
- El área mínima de predio debe ser de 10.000 m² (1 hectárea).
- La densidad: 1 vivienda por hectárea.
- El Índice máximo de ocupación con construcciones principales, complementarias, pisos duros, vías y demás usos permitidos será del 20% del área bruta del predio.
- El 80% del área del predio deberá ser destinada a la silvicultura.
- La altura para las construcciones:
 - Destinadas a vivienda: 9 m
 - Para construcciones distintas a viviendas: 12 m
- Los retiros mínimos al eje de vía según plan vial.

PARÁGRAFO PRIMERO: En la Subzona de Regulación Hídrica, se dará aplicación a los mismos usos y normas establecidos para la zona de aptitud forestal, pero, solamente el 50% del predio deberá destinarse a la silvicultura, el 30% al uso potencial y el 20% restante según lo estipulado para el índice máximo de ocupación en este artículo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para parcelaciones y condominios, la densidad y el índice de ocupación se tomará con respecto al área bruta del predio original y no a los lotes individualmente considerados.

Estos proyectos quedaran consolidados y no podrán ser sujetos a nuevas subdivisiones o a sobrepasar el índice de ocupación permitido para toda la parcelación o condominio.

ZONA AGROPECUARIA

ARTÍCULO 147. ZONA AGROPECUARIA: (ZA). Es aquella de alta apropiación por parte de las comunidades campesinas y fincas de recreo, en la cual es necesario mantener el paisajismo existente y el equilibrio entre sectores económicos.

ARTÍCULO 148. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA AGROPECUARIA.

Todo proyecto ubicado en esta zona debe cumplir las siguientes normas:

- Usos: Se regirán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", contenidos en el Artículo 144 del presente Acuerdo.
- La Densidad en esta zona será de:
 - Para condominio: 8 vvda/Ha.
 - Para parcelación o loteos: 5 vvda/Ha.
- Índice de ocupación: Incluye construcciones principales, complementarias, vías y pisos duros.
 - Para condominio: 20% del área bruta del predio.
 - Para parcelación 20% del área bruta del predio.
 - Para desarrollos individuales de vivienda 10% del área bruta.
 - Para otro tipo de uso diferentes a vivienda 20%, salvo los Floricultivos que tendrán un índice de ocupación del 60% del área bruta del predio.

El resto del área deberá ser destinada al uso potencial según Plano de uso potencial.

- La altura máxima para las construcciones.
 - Vivienda: 9 m
 - Otros usos: 12 m
- Los retiros mínimos a eje de vía serán los establecidos en el plan vial.

ARTÍCULO 149. NORMAS PARA LA ZONA SUBURBANA EN GENERAL. Los proyectos que se ubiquen en esta zona deberán cumplir las siguientes normas:

- Usos: Se regirán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", consignado en el Artículo 144 del presente Acuerdo.
- Densidad máxima:
 - Para parcelación o loteos y predios individuales: 6 vvda/Ha.
 - Para condominio: 10 vvda/Ha.

- **Índice ocupación:** Incluye construcciones principales, complementarias, vías y pisos duros
 - Para usos distintos a vivienda: 30% del área bruta, entre edificación y pisos duros.
 - Para condominio 30% del área bruta.
 - Para parcelación o loteo 30% del área bruta.
 - Para lote individual destinados a vivienda 15% del área bruta.

El resto del área deberá ser destinada al uso potencial según plano de uso potencial.

- **Altura máxima:**
 - Vivienda: 12 m
 - Otros usos: 15 m
- **Retiros mínimos:**
 - A eje de vía: según plan vial.

Todas las actividades permitidas, podrán realizarse con estricto cumplimiento de la tranquilidad y el silencio que caracterizan la zona. Aquellas que por su naturaleza produzcan ruido deberán cumplir los límites permisibles y los horarios establecidos y solo podrán funcionar en sitios o edificaciones previamente acondicionados para ello con elementos que controlen y mitiguen el ruido, los olores o cualquier otros tipo de impacto visual urbanístico o ambiental.

SUELO SUBURBANO DE LA ZONA INDUSTRIAL

ARTÍCULO 150. ZONA INDUSTRIAL. Es aquella zona conformada por parte de las áreas de la Autopista Medellín - Santafe de Bogotá, Belén y Cimarronas.

ARTÍCULO 151. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL. Los proyectos que se ubiquen en esta zona deberán dar cumplimiento a las siguientes normas.

- **Usos:** Se regirán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", Artículo 144 del presente Acuerdo.
- **Índice ocupación:**
 - Para usos diferentes a vivienda: 60% del área bruta entre edificación y pisos duros.
 - Para desarrollo individuales de vivienda 15% del área bruta del lote y una densidad de 6 viviendas /Ha.
- **Índice de construcción:** 1.5 para usos diferentes a vivienda.
- **Altura para edificaciones destinadas a vivienda:** 9 m.
- **Retiros mínimos:**
 - A eje de vía según plan vial.
 - A lindero mínimo 10 m debidamente arborizados, cuando se trate de uso industrial.

Para la ubicación de las industrias en el municipio de Rionegro se dará prelación a las empresas que hagan parte o se adhieran al convenio de producción limpia suscrito entre CORNARE y el sector industrial.

Adicionalmente todo proyecto industrial para iniciar la construcción deberá contar con licencia ambiental y el visto bueno del Comité de Asentamientos Industriales.

Con el fin de lograr implementar tecnologías limpias en el municipio de Rionegro, Toda empresa dará aplicación a los límites permisibles para emisiones y vertimientos, se controlara el uso de combustibles contaminantes y se dará aplicación al Decreto 948 de 1995, Decreto 1594 de 1984, Ley 373 de 1997 o aquellas que las sustituyan o modifiquen.

No se autorizará el establecimiento o instalación de una fuente fija de emisión de contaminantes al aire en zonas distintas de las habilitadas para usos industriales.

En virtud de lo establecido en el Artículo 40 del Código Departamental de Policía de Antioquia, se establece que las casas de lenocinio podrán ubicarse en los predios aledaños a la antigua vía El Tranvía, desde el límite de expansión urbana hasta la Quebrada Cimarronas.

SUELO SUBURBANO DE LA ZONA FRANCA

ARTÍCULO 152. ZONA FRANCA: (ZF). Delimitada según el plano 61524402 denominado zonas homogéneas del suelo rural.

ARTÍCULO 153. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA FRANCA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA. Los proyectos que se asienten en esta zona deben cumplir las siguientes normas específicas:

- Usos: Se regirán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", consignado en el Artículo 144 del presente Acuerdo.
- Índice ocupación: Que incluye construcciones principales, complementarias, vías y pisos duros.

El resto del área deberá ser destinada según Plano de uso potencial.

- Para condominio: 30% del área bruta.
- Para parcelación: 30% del área bruta.
- Para desarrollo individuales de vivienda 20% del área bruta.
- Para usos distintos a vivienda: 60% del área bruta.
- Índice de construcción: 1.5 para usos diferentes a vivienda.
- Densidad máxima:
 - Para condominio: 8 vvda/Ha.
 - Para parcelación: 4 vvda/Ha.
- Retiros mínimos:
 - A eje de vía: según plan vial.
 - A lindero: 10 m debidamente arborizados cuando se trate de un uso industrial.
- Altura máxima: 9 metros. Para usos destinados a vivienda

SUELO SUBURBANO CORREDORES DE SERVICIO

ARTÍCULO 154. ZONAS CORREDORES DE SERVICIOS. Esta zona esta delimitada por una faja de 250 m a lado y lado de la sección vial de los corredores o vías de superior jerarquía, ubicados en el suelo rural según plano 61524402. "zonas homogéneas suelo rural".

Los corredores viales rurales a los que hace referencia este artículo son:

- **CORREDOR LLANOGRANDE – AEROPUERTO:** Se caracteriza por su vocación de actividades de comercialización de bienes y servicios a nivel Nacional e internacional.
- **CORREDOR AEROPUERTO - SAJONIA:** Se caracteriza por su vocación de actividades de comercialización de bienes y servicios a nivel Nacional e internacional.
- **CORREDOR AEROPUERTO – AUTOPISTA:** Se caracteriza por su vocación de actividades de comercialización de bienes y servicios a nivel Nacional e internacional.
- **CORREDOR LLANOGRANDE - DON DIEGO.** Se caracteriza por su vocación de servicios turísticos, comerciales, recreativos, educativos a gran escala.
- **CORREDOR SAN ANTONIO - LA CEJA.** Se caracteriza por su vocación tendiente a la actividad cultural, educativa, y de usos institucionales.
- **CORREDOR CUATRO ESQUINAS – EL CARMEN:** Se caracteriza por su vocación de finca de recreo.
- **CORREDOR LLANO GRANDE – LA CEJA:** Esta zona está delimitada por una faja de 100 m a lado y lado de la sección vial que de Llanogrande conduce a la Ceja.

PARÁGRAFO: Las normas específicas aplicables a la Zona de Corredores Viales, serán las mismas establecidas para la zona suburbana en general contenidos en el Artículo 149 de este acuerdo y los usos serán los establecidos en el cuadro "Usos del Suelo Rural para el Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 144 del presente Acuerdo.

SUELO SUBURBANO DE LOS CENTROS DE SERVICIOS

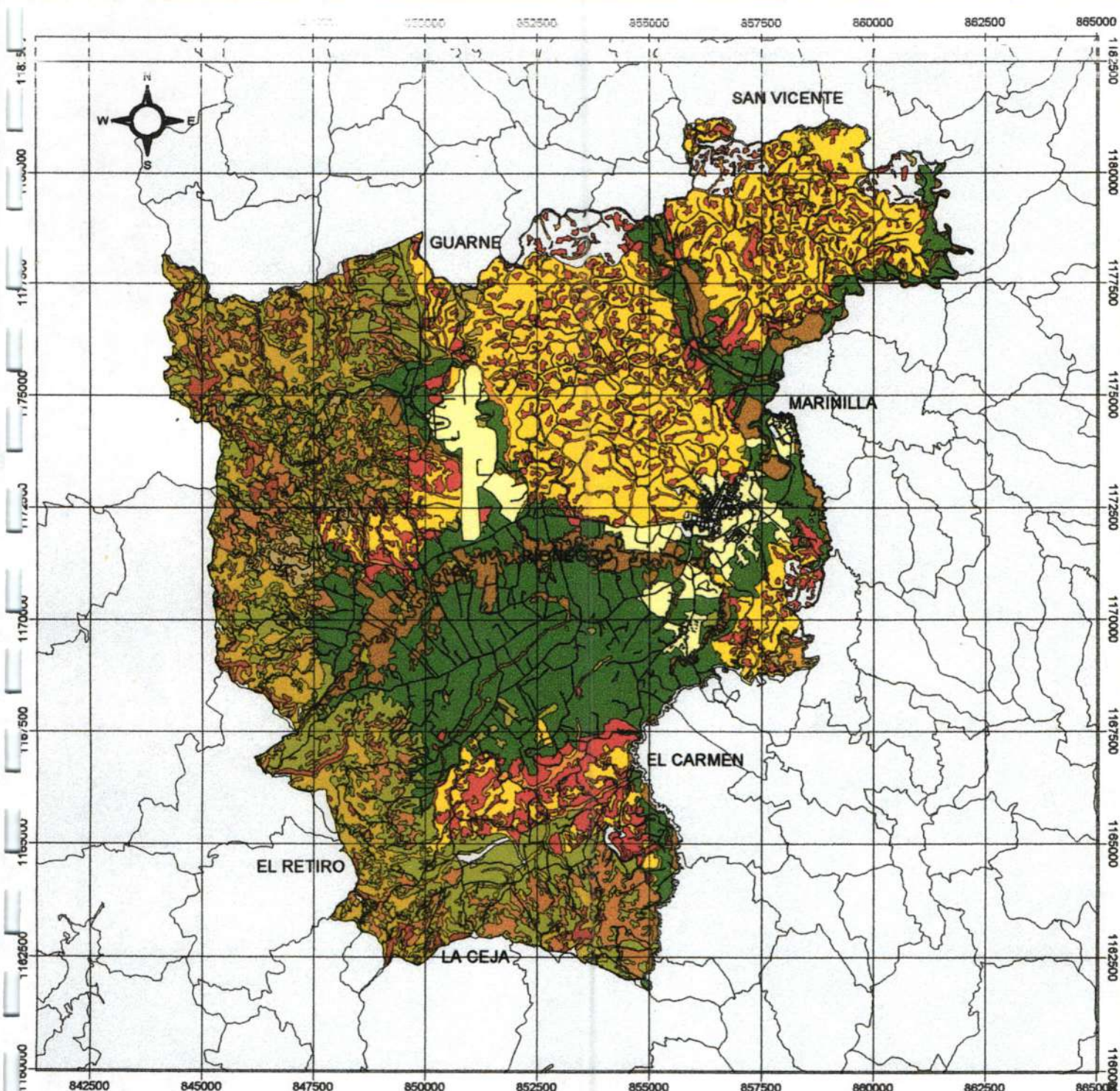
ARTÍCULO 155. Las normas específicas aplicables a los centros de servicio, serán las mismas establecidas para la zona suburbana en general en el Artículo 149 de este acuerdo y los usos serán los establecidos en la tabla "Usos del Suelo Rural para el Municipio de Rionegro", Artículo 144 del presente Acuerdo.

TÍTULO V

NORMAS PARA EL SUELO RURAL Y SUBURBANO

ARTÍCULO 156. De conformidad con el artículo 1 del Acuerdo 016 de 1998 de CORNARE, los propietarios darán a sus predios un uso sostenible y racional acogiendo las recomendaciones de las zonas agroecológicas contenidas en el "Estudio del uso Potencial de la Cuenca alta del Río Negro" - CORNARE 1995. Según Plano N° 61521402 "Uso Potencial del Suelo" - Componente Rural, que se señala a continuación:

ZONA AGRO ECOLÓGICA	SUELO CON VOCACIÓN	APTITUD Y CONDICIONES DE MANEJO	LOCALIZACIÓN SEGÚN PLANO
LFHa LFMa MFMa VFHa	Agrícola	CULTIVOS LIMPIOS: Se hará la siembra, corrección de acidez, tutoraje, desyerba, fertilización, abonamiento, control fitosanitario, cosechas y rotación de cultivos, de acuerdo a las técnicas indicadas para cada cultivo, con la asesoría de la secretaría de agricultura. Solo se permitirán quemas controladas y con asesoría. Se recomienda el uso racional de abonos químicos combinados con abonos orgánicos, complementando con prácticas de biotecnología y el uso de especies y variedades genéticamente mejoradas adaptables a las condiciones edáficas y climáticas, para incrementar la productividad. Además se implementarán prácticas de conservación de suelos, con siembras en contorno, barreras vivas, coberturas muertas, cultivos en franja y uso permanente de materia orgánica para mejorar la fertilidad y estructura del suelo.	Tres Puertas, Llanogrande, Chipre, Guayabito, La Mosca, San Antonio, Belén, Cabeceras, Vilachuaga, Tablacito, Cuatro Esquinas, Tablazo I, Cimarronas, Chachafruto, La Convención, Tablazo, Capiro, Santa Ana, Ojo de Agua, El Rosal, Abreo, San José, La Laja, Abreito, Barro Blanco, El Carmin, Cuchillas de San José, Mampuesto, Chupadero, San Luis, La Porquera, Río Abajo, Santa Barbara, Garrido, Galicia, La Mosquita.
FHg LFMg MFHg VFHg	Ganadera	PASTOREO: El Pastoreo se debe realizar en los terrenos con menos pendientes. En los terrenos menos pendientes se deben sembrar pastos de corte para utilizar en la alimentación del ganado semiestabulado. Se debe evitar el sobrepastoreo, hacer rotación de potreros con descanso mínimo de 40 días, haciendo mejoramiento de pastos con mezcla de leguminosas. La explotación pecuaria principalmente la ganadería se realizará con la asesoría de la entidad gubernamental Municipal que tenga esta función.	La Mosquita, Ranchería, Sajonia, Playa Rica, Chachafruto, La Convención, Tablazo, La Quiebra, El Cerro, Yarumal, Tablacito, Cabeceras, Higuérón, Chuscal, Pontezuela, Belén, Cimarronas, Cuatro Esquinas, Galicia.
LFHb LFMb MFMb	Para Cobertura Vegetal Permanente	CULTIVOS SEMILIMPIOS: La siembra, fertilización, control fitosanitario y labores de labranza deben ser reducidas para que el suelo se recupere. Se deben utilizar con técnicas de manejo y prácticas de conservación de tipo cultural como: Siembras en contorno con cobertura vegetal en calles o surcos, formación de barreras vivas complementadas con obras de desvío de escorrentía. CULTIVOS DENSOS: Los pastos anuales como el Raygrass quedarán excluidos de este uso por la exposición a que queda expuesto el suelo para el establecimiento, repitiéndose esta práctica con frecuencia. Los cultivos deben ser con variedades mejoradas, con prácticas de labranza tan solo en el establecimiento del cultivo, se deben implementar los cultivos promisorios.	El Carmin, Cuchillas de San José, Abreito, Mampuesto, Abreo, Santa Ana, La Mosquita, Barro Blanco, La Bodega, San José, La Laja, Garrido, La Mosca, Ojo de Agua, Río Abajo, La Porquera, San Luis, Chupadero, Santa Barbara, Galicia, Cabeceras, Capiro, Vilachuaga, El Rosal, La Convención, Tablazo, Chachafruto
		CULTIVO SILVO AGRICOLA: Se permite que una parte del cultivo quede desprovisto de vegetación por un periodo corto en áreas cubiertas con árboles en forma permanente. La siembra, labranza y recolección de la cosecha se hace solo en ciertas áreas. CULTIVO AGRO SILVO PASTORIL: La labranza, siembra y recolección se hará en áreas seleccionadas, sin dejar el suelo desprovisto de vegetación. CULTIVO SILVO PASTORIL: La cobertura vegetal será permanente asegurando la protección, los árboles intercalados pueden ser una fuente adicional de forraje para los animales. PLANTACIÓN PRODUCTORA: Se aprovechará con un manejo racional y sostenible, evitando la tala rasa y la intervención en los retiros a fuentes de agua, el periodo corto de aprovechamiento será utilizado para nuevamente plantar, haciendo un ahoyado de 0.40 m diámetro por 0.40 de profundidad.	
LFHc MFMc	Conservación y/o recuperación de la naturaleza	PLANTACIÓN PRODUCTORA PROTECTORA: Pueden ser mezclas heterogéneas de árboles nativos e introducidos. La densidad de siembra debe ser de 1.100 árboles por hectárea para el establecimiento y de 250 árboles por hectárea para el enriquecimiento. No podrá realizarse cambios de usos del suelo de bosque productor protector a parcelación o vivienda, sin la obtención de la licencia respectiva. Será aprovechado con un manejo racional y sostenible, evitando la tala rasa y la intervención en los retiros a fuentes de agua. PLANTACIONES PROTECTORAS: El bosque debe ser preferiblemente nativo. Las plantaciones servirán para establecer programas de investigación y extensión con parcelas demostrativas y otros complementarios de educación ambiental.	Santa Teresa, Capiro, Pontezuela, Guayabito, Tablacito, Tablazo, Yarumal, El Cerro, La Quiebra, Ranchería



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE RIONEGRO.

USO POTENCIAL DEL SUELO



Plan de Ordenamiento Territorial
P.O.T
Código San Jorge de Antioquia
Bien por Rionegro

S.I.G

CONVENCIONES

LFHa	LFMb	MFmg
LFHb	LFMg	VFHa
LFHc	MFMa	VFHg
LFHg	MFMb	W
LFMa	MFMc	ZU

Escala 1:125000
0 1000 2000 3000 4000 5000 Metros

CONVENCIÓN	PASADIZO	CLASIF.	USO
LFHa	Lomerío	Frio Húmedo	Agrícolas
LFHb	Lomerío	Frio Húmedo	Cobertura Vegetal Permanente
LFHc	Lomerío	Frio Húmedo	Conservación
LFHg	Lomerío	Frio Húmedo	Ganaderías
LFMa	Lomerío	Frio Muy Húmedo	Agrícolas
LFMb	Lomerío	Frio Muy Húmedo	Cobertura Vegetal Permanente
LFMg	Lomerío	Frio Muy Húmedo	Ganaderías
MFMa	Montaña	Frio Muy Húmedo	Agrícolas
MFMb	Montaña	Frio Muy Húmedo	Cobertura Vegetal Permanente
MFMc	Montaña	Frio Muy Húmedo	Conservación
VFHa	Montaña	Frio Húmedo	Ganaderías
VFHg	Montaña	Frio Húmedo	Agrícolas
W	Valle	Frio Húmedo	Ganaderías
ZU	Cuerpos de Agua		

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE	CARTOGRAFÍA TEMÁTICA
URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO	MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL: CORPORALES Y CORPORALES	SECTOR DE INFORMACIÓN DE RIONEGRO

NOTA: Se realizó la actualización de la cartografía de Territorio de Rionegro (1990) según la Ley 160 de 1994 y la Ley 1733 de 2014.

Elaboró Equipo Técnico P.O.T.

Mapa No 61521402

PARÁGRAFO: Los propietarios de predios que actualmente estén implementando usos contrarios a los aquí establecidos y soliciten cualquier tipo de licencia de urbanismo y/o construcción, no recibirán el certificado de concordancia hasta tanto no se inscriban en el Programa de Adecuación de uso, que establezca secretaría de agricultura del municipio.

ARTÍCULO 157. Son de obligatorio cumplimiento las normas técnicas establecidas como condiciones para la protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria forestal y mineras contenidas en el Componente Rural del P.O.T.

ARTÍCULO 158. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARCELACIONES. Se entiende por parcelación, el proyecto de desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, que se subdivide en 5 o más lotes donde el parcelador propone dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías, y equipamiento de uso público y comunitario de acuerdo a las normas vigentes, quedando obligado al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. El parcelador esta obligado a gestionar la licencia de urbanismo para la ejecución y enajenación del proyecto.
2. El parcelador tiene la obligación de realizar las cesiones obligatorias establecidas en este acuerdo.
3. El parcelador deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos, para cada parcela, construyendo o por lo menos diseñando y localizando el sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.
4. Debe presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público y en caso de poseer concesión de aguas ante la Autoridad Ambiental, deberá anexar la autorización de transferencia de la concesión para cada uno de los lotes resultantes.
5. Debe garantizar que cada lote disponga de acceso directo por vía publica, privada o servidumbre de transito con sección transversal según Plan vial.
6. Cada lote individual debe estar en posibilidad de cumplir las normas de retiro, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas de acuerdo a cada zona.
7. Que el área de los lotes originales y resultantes sean iguales o mayores según las normas establecida para la zona homogénea.
8. No se admitirá que un lote resultante de una subdivisión quede afectado al punto de no poder ser construido
9. Deberá además formular un reglamento de Copropiedad que determine:
 - El manejo de las servidumbres, las zonas comunes, los equipamientos colectivos, la infraestructura de los servicios públicos entre otros.
 - Los retiros establecidos entre cada una de las parcelas.
 - La ubicación permitida de los elementos deteriorantes o contaminantes, como infraestructura para animales, cultivos y huertas, caballerizas, entre otros.
 - Areas de protección y áreas destinadas dentro de cada una de las parcelas al uso potencial establecido en este acuerdo.

Las obligaciones así establecidas quedaran incluidas en las escrituras publicas y en el registro inmobiliario de cada una de las parcelas y serán de obligatorio cumplimiento para los adquirentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los loteos y subdivisiones de predios, entre 2 y 4 lotes, deberán cumplir todas las obligaciones establecidas en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 del presente artículo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todas las sucesiones deberán cumplir la normas establecidas en este capítulo y tramitar la licencia de urbanismo.

ARTÍCULO 159. NORMAS PARA LOS CONDOMINIOS O UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS EN SUELO RURAL. Se considera condominio todo proyecto que en el suelo rural presente construcciones integradas arquitectónica y ambientalmente, reunidas o confinadas dentro de un índice de ocupación establecido en las normas aplicables a cada zona homogénea, que compartan elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de protección ambiental, que contengan elementos de encerramiento y compartan una misma entrada.

- Los condominios comerciales podrán ubicarse en las zonas del suelo rural y suburbano, siempre y cuando den cumplimiento a las normas establecidas para el suelo de protección y la zona de aptitud forestal y se sujetaran a las siguientes normas:
- Los condominios deberán cumplir las normas específicas de las zonas homogéneas donde se ubican, en especial lo referente al índice de ocupación, el cual no podrá ser discontinuo o disperso en el área total.
- El resto del lote deberá permanecer en común y proindiviso, destinado al uso potencial del suelo.
- El condominio debe contar con autoabastecimiento de servicios públicos, sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.
- Deberá contar con un reglamento de copropiedad en los mismos términos exigidos para las parcelaciones.

ARTÍCULO 160. CONDOMINIOS CAMPESINOS. La comunidad campesina, del Municipio de Rionegro podrá optar por la figura de "condominios campesinos" los cuales se podrán asentar, en cualquier zona homogénea del suelo rural y suburbano, excepto en zonas de protección y aptitud forestal, siempre y cuando den cumplimiento a las normas establecidas para el suelo rural.

En este proyecto sin detrimento del medio ambiente, es posible la edificación de mayor número de viviendas en un mismo predio, con las siguientes condiciones y normas específicas:

- El índice máximo de ocupación será del 20% del área bruta del predio y dentro de este concepto se incluyen viviendas, vías y construcciones complementarias, pisos duros, todas estas se encontrarán confinadas en el índice de ocupación establecido.
- En ningún caso el área destinada a cada unidad de vivienda podrá ser inferiores a 72 m² en primer piso, incluyendo edificaciones y espacios descubiertos interiores.
- El 80% del predio restante deberá ser destinado al uso potencial del suelo según plano de Uso potencial del suelo municipio de Rionegro.
- La Densidad máxima será de 12 viviendas por Hectárea.

- Los propietarios deberán dar cumplimiento a las normas estructurantes y en general a las establecidas para el suelo rural y además implementar sistema conjunto de tratamiento de residuos líquidos y sólidos. Para el manejo de los vertimientos se exigirá hasta tratamiento secundario.
- El predio deberá permanecer en proindiviso y sus propietarios formularán un reglamento de copropiedad, que recoja todas las obligaciones aquí establecidas, las cuales constarán en la escritura pública y además se configurarán como una afectación voluntaria en la matrícula inmobiliaria del predio.

Sin perjuicio de las sanciones urbanísticas a que halla lugar, el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad por parte del propietario del predio, así como su enajenación y/o arrendamiento a terceros, implica la pérdida de los beneficios y la obligación de cancelar una suma por concepto de plusvalía, lo mismo ocurrirá si el predio se comercializa con terceros.

PARÁGRAFO: Los propietarios de los terrenos interesados en acceder a este beneficio, deberán solicitarlo en el trámite de la licencia de urbanismo y construcción, anexando los siguientes documentos:

- Registro de matrícula inmobiliaria en la cual conste que la propiedad del predio ha estado en cabeza del solicitante o de su familia por más de 10 años.
- Certificación del Sisben, en el cual conste que los solicitantes son habitantes del suelo rural pertenecientes a los estratos 1, 2 y 3.

ARTÍCULO 161. Todos los proyectos en el suelo rural deben cumplir las siguientes normas:

- Los proyectos que tiene obligación de cumplir retiros a linderos deberán manejarlas como barreras vivas o vegetales. Para el resto de los proyectos no se exigirá retiro mínimo a lindero, pero el propietario deberá abstenerse de colocar cualquier elemento que perturbe la tranquilidad entre vecinos o afecte el medio ambiente, además quedará sujeto al cumplimiento de las condiciones para la conservación y el mejoramiento de la zona de protección agropecuaria, Forestal y minera consagrados en el Componente Rural del P.O.T.
- Será de obligatorio cumplimiento que los parqueaderos, zonas de cargue, sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, pisos duros que requiere el proyecto, sean resueltos en el área neta del lote.
- En aras de conservar el paisaje, para el emplazamiento de cualquier construcción, se hará el menor movimiento de tierra técnicamente posible Para lo cual dentro del trámite de licencia de urbanismo y/o construcción se debe entregar un plan de manejo de los movimientos de tierra, lo anterior se aplicará siempre y cuando el proyecto no requiera tramitar licencia ambiental.
- Los desarrollos individuales con proyectos diferentes a vivienda, se manejarán con el índice de ocupación establecidos en la zona homogénea correspondiente, mas no con la densidad.
- Los desarrollo individuales de vivienda, en las zonas que no fijen área mínima de predio, se manejen en proporción a la densidad establecida para las parcelaciones o loteos en la zona homogénea correspondiente.
- Todo proyecto asentado en el suelo rural deberá contar con un sistema eficiente de tratamiento de aguas residuales de acuerdo a las directrices técnicas establecidas en el Capítulo E, del Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico acogido por la Resolución 0822 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico, el cual será revisado y aprobado específicamente dentro del trámite de la licencia correspondiente.

- Cuando en un mismo predio se construyan mas de 1 vivienda se exigirá tratamiento colectivo de aguas residuales; salvo que técnicamente se demuestre la imposibilidad de cumplir éste requisito.
- Cuando la disposición final de aguas residuales, se haga directamente en fuente de agua superficial, se exigirá sistema terciario de tratamientos.
- En ningún caso se permitirá la disposición de los efluentes del sistema de tratamiento sobre fuentes de agua superficial, sin contar con una distancia mínima de 200 m a cualquier tipo de captación.
- Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea deberá estar registrada en el Departamento Administrativo de Planeación y contar con el permiso de Comare.
- Se prohíbe cualquier tipo de sumidero de aguas residuales.

ARTÍCULO 162. NORMAS APLICABLES A UN PREDIO UBICADO EN VARIAS ZONAS HOMOGÉNEAS. Cuando un predio éste ubicado simultáneamente sobre diferentes zonas homogéneas en el suelo rural, se establecen las normas aplicables mediante las siguientes reglas:

- Si el predio esta ubicado en varias zonas homogéneas y todas ellas permiten construcción y desarrollo, se aplicará a cada área del predio la norma que le corresponde.
- Si el predio esta ubicado en varias zonas homogéneas y alguna ó algunas de ellas, no permiten adelantar construcción y desarrollo, todas las áreas del predio se tendrán en cuenta para objeto de determinar el área bruta del predio, pero sólo se podrán ubicar desarrollos urbanísticos en la zona que lo permita.
- Cuando el predio se ubique entre la zona de protección y la zona de aptitud forestal y esta última sea inferior a una hectárea, se considerará la suma de ambas zonas para obtener el área bruta del lote. En ningún caso se podrá intervenir la zona de protección.
- El índice de ocupación será siempre el de la norma más amplia.

ARTÍCULO 163. Los proyectos de construcción en el suelo rural deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en los Artículos 123, 127 salvo los Parágrafos, 133 y 137.

ARTÍCULO 164. Para efectos de determinar el índice de ocupación de un predio, el área mínima construida cubierta en primer piso será de 100 m², entre el área materialmente construida y las áreas para futura ampliación.

ARTÍCULO 165. Sin perjuicio de lo establecido en el suelo de protección, los retiros a fuentes de agua en el suelo rural deberán permanecer única y exclusivamente utilizados en bosque protector, protector - productor ó en cualquier etapa de sucesión ecológica.

PARÁGRAFO: Para la Implementación de estos usos y actividades se debe tener en cuenta:

Respetar las sucesiones ecológicas existentes (rastros altos y bajos).

La densidad de siembra debe ser de 1.100 árboles por Ha. para el establecimiento de un bosque protector - productor.

El ahoyado debe ser de 0.40 m de diámetro por 0.40 m de profundidad.

Para el enriquecimiento en bosque protector - productor la densidad de siembra debe ser de 250 árboles por Ha.

ARTÍCULO 166. No se permite la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas. Pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de 15 m del lindero.

ARTÍCULO 167. No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersión ó por gravedad, a menos de 200 m de las fuentes de agua.

ARTÍCULO 168. Toda construcción en suelo rural debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto emitido por la J.A.A.V, correspondiente, en caso contrario contar con la concesión de agua expedida por CORNARE y los diseños de la obra de captación y del sistema de tratamiento debidamente aprobadas por la misma entidad.

ARTÍCULO 169. Las personas que deseen adelantar explotación porcina en un área mayor de 100 m² ó con más de 100 porcinos deberá acogerse al convenio de producción más limpia suscrito entre el sector porcícola y CORNARE

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de las licencias y permisos ambientales que requieran, los productores con menos de 100m² construidos deberán contar con el visto bueno de la oficina Ambiental del Municipio, y dar aplicación a las normas técnicas contenidas en la "Cartilla Manejo de Elementos de la Producción Porcina CORNARE 1997".

ARTÍCULO 170. Para la construcción de edificaciones destinadas a desarrollar actividades de cría y levante de todo tipo de animales, se requerirá licencia de construcción y visto bueno de la Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente del Municipio de Rionegro o la entidad que haga sus veces. Estas construcciones respetaran los retiros y normas generales de construcción señaladas para la zona homogénea respectiva. Se exigirá la utilización de cercas vivas con el fin de mitigar la contaminación.

ARTÍCULO 171. NORMAS ESPECIFICAS PARA FLORICULTIVOS. Los Floricultivos podrán localizarse en zona agropecuaria si el uso potencial lo permite.

Para poder funcionar deben estar inscritos en el "Convenio para una producción más limpia" suscrito entre el sector floricultor y Cornare.

El perímetro del cultivo tendrá un aislamiento en cerca viva.

Se les aplicará un índice de ocupación del 60% del área bruta en el cual se debe ubicar pisos duros, parqueaderos, zonas de cargue, sistema de tratamiento de aguas y residuos sólidos.

La construcción (ubicación de los invernaderos) debe guardar los siguientes retiros especiales:

- A corrientes de agua, lagos y humedales 30 metros.
- A construcciones de vivienda 30 metros.
- A la vía según el plan vial.

Estos retiros deben estar en cobertura vegetal con árboles ornamentales y arbustos, estos servirán como zona amortiguadora frente al impacto ambiental y paisajístico.

Los invernaderos dedicados a reproducción de especies (camas madres y bancos de enraizamiento) estarán ubicados después de los retiros.

Se restringe el establecimiento o ampliación de cultivos en zonas donde se presente escases de agua o se tengan limitantes biofísicos como pendientes.

Los cultivos que legalmente se encuentren funcionando en una zona homogénea cuya reglamentación de usos no sea compatible con esta actividad podrán permanecer pero no podrán realizar ningún tipo de ampliaciones.

ARTÍCULO 172. El uso minero se permitirá previo tramite de la licencia ambiental y solamente en las zonas contempladas en el Plano de Uso Minero Actual, suministrado por secretaria de minas Departamental. Se establecen prohibiciones para el desarrollo de estas actividades en el suelo suburbano, suelo de protección, zona de vocación forestal, elementos estructurantes y constitutivos del espacio público, como los parques lineales y en el resto del territorio municipal se considera uso restringido, hasta tanto Comare y Secretaria de minas del departamento de Antioquia establezcan el mapa de aptitud y potencialidad minera para la zona.

ARTÍCULO 173. OBLIGACIONES ESPECIALES PARA LAS JUNTAS ADMINISTRADORAS DE ACUEDUCTOS VEREDALES O DE LAS JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL QUE PRESTAN EL MISMO SERVICIO:

- Deberán presentar de acuerdo a la Ley 373 de 1997 el programas de control y uso eficiente del agua y un plan de contingencia para las épocas de déficit del recurso.
- Establecer elementos de control que permitan conocer la cantidad de agua derivada de la bocatoma y consumida por cada uno de los suscriptores del servicio.
- Realizar una normalización tarifaria.
- De acuerdo a lo establecido en la Ley 142 de 1994 deberán invertir en el mantenimiento y recuperación del recurso hídrico, protegiendo y conservando las áreas de influencia de los nacimientos declarada de utilidad pública y emprender su adquisición en el mediano y largo plazo.
- Coordinar con el Municipio y Comare acciones de control ambiental y urbanística sobre la fuente abastecedora.
- Contar con los permisos y concesiones ambientales que requieran.
- Implementar acciones cuando haya deficiencia en la oferta del recurso hídrico.

ARTÍCULO 174. Todo proyecto que se pretenda ubicar en el cono de aproximación del aeropuerto deberá contar con el visto bueno da la Aerocivil.

TITULO VI

NORMAS COMUNES AL SUELO URBANO Y RURAL

ARTÍCULO 175. Toda intervención sobre una edificación, que modifique o altere sus elementos estructurales, se entenderá como un proyecto nuevo para efectos de la licencia de construcción y deberá dar cumplimiento a todas las normas vigentes en especial las de espacio publico y retiros obligatorios.

ARTÍCULO 176. Las obras o actividades que iniciaron su construcción o funcionamiento de acuerdo a las normas vigentes, pero que en virtud de lo establecido en este Acuerdo resulten calificadas como uso no conforme, por no ser compatibles con las normas asignadas a las zonas homogéneas donde se encuentren, contarán con un termino perentorio de 4 meses, para implementar las acciones que mitiguen y controlen el impacto ambiental, urbanístico o social que generen.

ARTÍCULO 177. El Departamento Administrativo de Planeación, previo concepto del comité técnico, podrá aumentar la altura de un proyecto diferente de vivienda, cuando por el requerimiento funcional de los espacios, técnicamente o urbanísticamente sea imposible desarrollar el proyecto con la altura establecida en la norma. Igualmente podrá variar las alturas por condiciones topográficas.

ARTÍCULO 178. REQUISITOS AMBIENTALES. En virtud del principio del rigor subsidiario establecido en el artículo 63 de la Ley 99 de 1993, a parte de lo establecido en el Decreto 1753 de 1994, los siguientes proyectos, obras o actividades deberán obtener licencia ambiental por parte de la autoridad competente:

- Los proyectos de parcelación condominios y conjuntos habitacionales que se ubiquen en el suelo rural, excluyendo los condominios campesinos.
- Las urbanizaciones de mas de 100 unidades de vivienda que se pretendan desarrollar en el suelo urbano.

PARÁGRAFO: Todo proyecto diferente del desarrollo de vivienda individual, que implique movimiento de tierras y/ o adecuación paisajística deberá presentar ante El Departamento Administrativo de Planeación, para la obtención de la licencia un plan de manejo que contenga las acciones que prevengan y mitiguen los impactos sobre el medio ambiente.

MANEJO DE MATERIAL DE PRESTAMO Y ESCOMBRERAS:

ARTÍCULO 179. ESCOMBRERA MUNICIPAL. Esta prohibido la disposición final de materiales y elementos sobrantes de obras o construcciones tales como concreto, asfalto, ladrillo, arena entre otros; en áreas de espacio público o privado diferente al sitio destinado a la escombrera Municipal.

Se exceptúa del artículo anterior el manejo adecuado del material de préstamo.

ARTÍCULO 180. TRABAJOS PRELIMINARES. Toda obra debe definir el área total que involucra los trabajos, considerando en estas las zonas donde se emplazarán las obras, los sitios para campamentos, tránsito peatonal de vehículos, sitios de depósito o almacenamiento de materiales de construcción, áreas para la disposición de escombros y aislamiento.

Todo escombros producto de los trabajos preliminares, entendiendo por estos, el cerramiento, la localización y el replanteo, el descapote, las excavaciones y las explotaciones, deberán disponerse dentro del área previamente delimitada a que se refiere el inciso anterior.

ARTÍCULO 181. REQUISITOS PARA EL DESCAPOTE. El descapote debe ser clasificado, separando el material vegetal.

Estos elementos pueden ser reutilizados en la misma obra o en otra, con las siguientes condiciones:

- El material estéril puede ser utilizado dentro de la misma obra para labores de relleno, en este caso permanecerán dentro de la obra debidamente protegidos de la intemperie para evitar sedimentación.
- El material estéril puede ser utilizado como material de préstamo en otras obras, siempre y cuando cuenten con la licencia de urbanismo y/o construcción.

- Cuando el material vegetal y/o el material estéril se utilice para realizar adecuación paisajística en otros predios, se realizará igualmente el levantamiento de la capa vegetal, antes de disponer los estériles y se compactará adecuadamente. En este evento se requiere el visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal o quien haga sus veces.

TITULO VII

SECTORIZACIÓN URBANA

ART 182. SECTORIZACIÓN URBANA. Se acoge la siguiente sectorización para el Suelo Urbano del Municipio de Rionegro, según Plano No.61514404, denominado "División por sectores Suelo Urbano Municipio de Rionegro" Plano No 61514405 denominado "División por comunidades Suelo Urbano Municipio de Rionegro".

SECTOR	UBICACIÓN	COMUNA O COMUNIDADES	AREA Ha.
SECTOR 1	Delimitado por la margen Izq del Río Negro y el perímetro urbano.	Centro	76.9
		Belchite	28.9
		Alto del Medio	47.9
		El Hospital	27.8
		Comunidad EL Porvenir	163.06
SUBTOTAL			344.56
SECTOR	UBICACIÓN	COMUNA O COMUNIDADES	AREA
SECTOR 2	Delimitado por la margen derecha del río Negro y la margen izquierda de la Quebrada La Pereira.	El Faro	40.00
		San Antonio	102.6
		Gualanday	39.00
SUBTOTAL			181.6
SECTOR 3	UBICACIÓN	COMUNA O COMUNIDADES	AREA
	Delimitada por Margen derecha del Río Negro y Quebrada La Pereira	Santa Ana	80.7
		Cuatro Esquinas	53.7
		SUBTOTAL	
TOTAL			660.56

PARÁGRAFO: Los planes parciales o áreas de expansión que se incorporen formaran parte de las comunidades y sectores existentes.

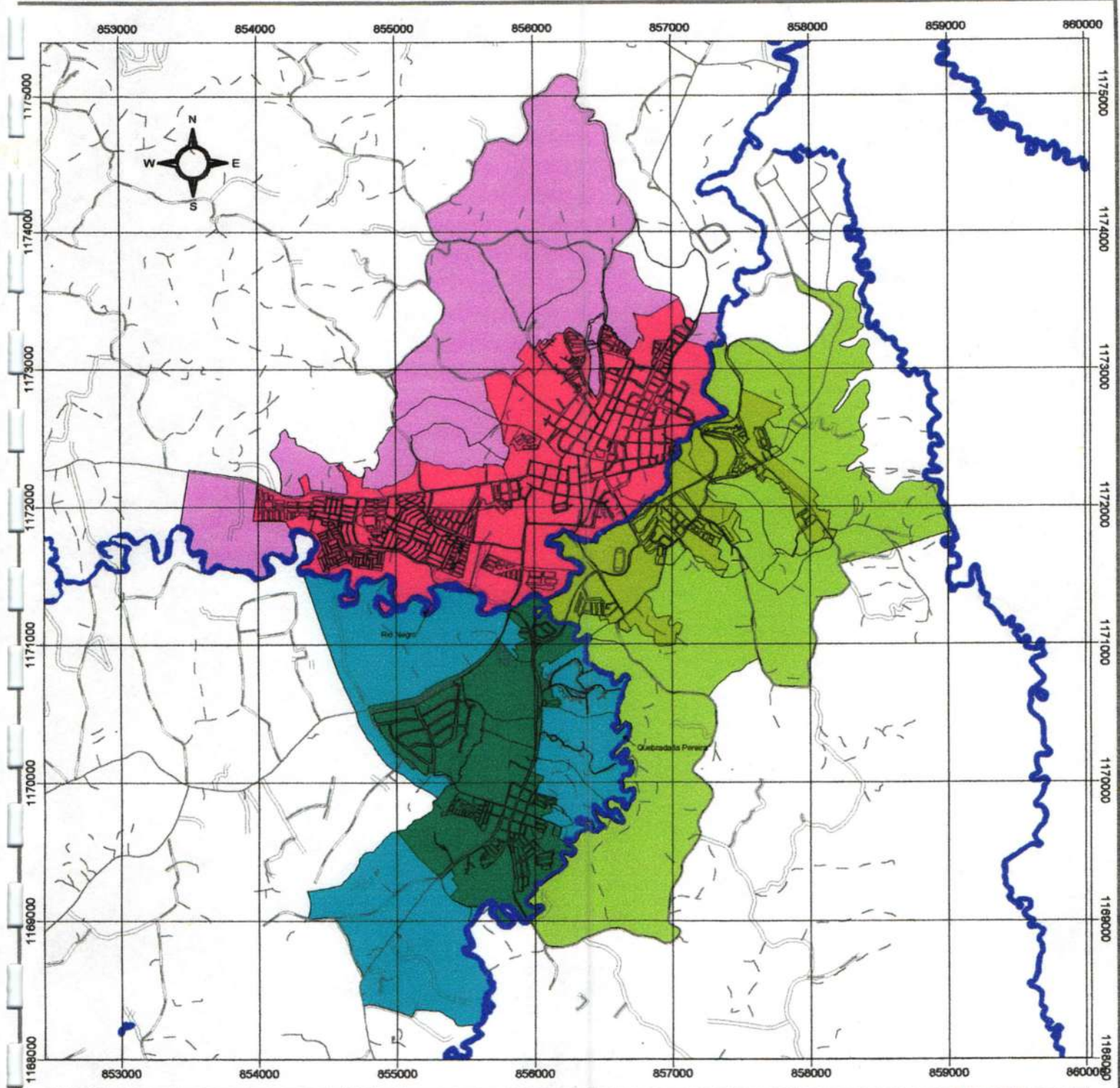
TITULO VIII

SECTORIZACIÓN RURAL

ARTÍCULO 183. La sectorización del suelo rural en el municipio de Rionegro obedece en primera instancia a la división político administrativa en veredas, en segunda instancia a la conformación de unidades espaciales de funcionamiento denominadas sectores.

PARÁGRAFO: Los sectores podrán constituirse en corregimientos previa aprobación por parte del Concejo Municipal, de acuerdo a la gestión que desarrolle la comunidad para tal fin.

ARTÍCULO 184. SECTORIZACIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA DIVISIÓN POLÍTICA ADMINISTRATIVA. La división político administrativa del Municipio de Rionegro consiste en la delimitación de las veredas según plano N°. 61524406, entendiéndose por estas la delimitación primaria del territorio rural como elemento de identidad e interacción económica y sociocultural.



LOCALIZACIÓN



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE RIONEGRO.

DIVISIÓN POR SECTORES SUELO URBANO



Plan de Ordenamiento Territorial
P.O.T.
Unión Social de Antioquia
Bien por Rionegro

S.I.G

CONVENCIONES

- | | |
|------------------|----------------------------|
| Perímetro Urbano | Exp Sector 1 |
| Sector 1 | Exp Sector 2 |
| Sector 2 | Exp Sector 3 |
| Sector 3 | Ríos Quebradas Principales |

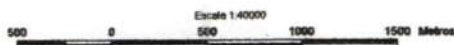
FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL: CORPORA COLOMBIANA

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

MUNICIPIO DE RIONEGRO
SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
CORPORA COLOMBIANA



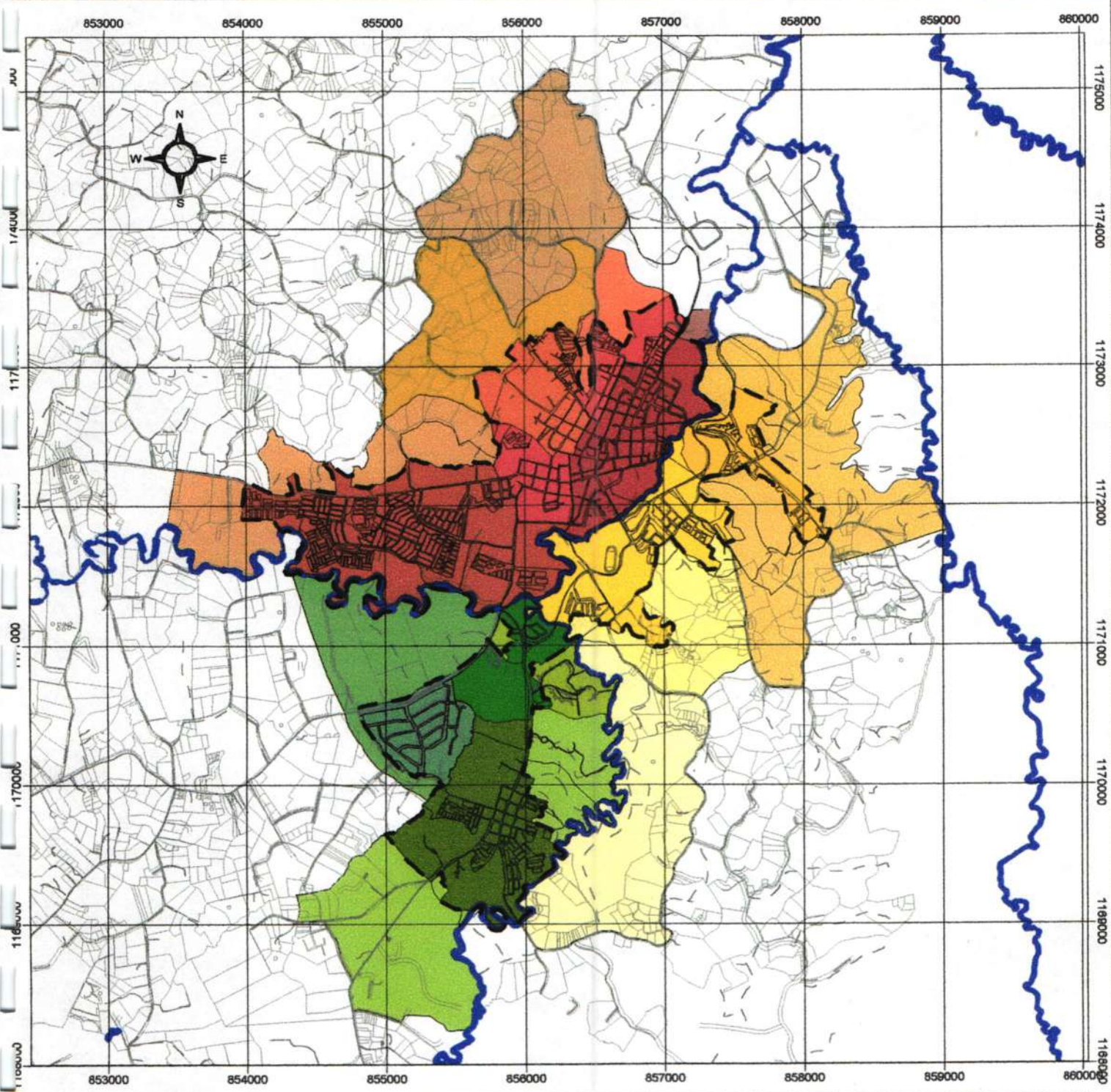
Elaboró Equipo Técnico P.O.T.

NOTA: El contenido de procesamiento de la cartografía es responsabilidad del Municipio (CIP) según lo que (POT) de la Ley 160 de 1994 (Ley de Ordenamiento Territorial) y la Ley 160 de 1994.

Mapa No 61514404

De acuerdo al Plano "Veredas del Municipio de Rionegro" se identifican las siguientes veredas:

SECTOR RURAL	DIVISIÓN DE VEREDAS ANTERIORES	NUEVA DIVISIÓN VEREDAL
SECTOR 1	EL CERRO	LA QUIEBRA
	LA QUIEBRA	
	LA MOSQUITA	LA MOSQUITA
	YARUMAL	YARUMAL
	SAJONIA	PLAYA RICA
	CHACHAFRUTO	RANCHERIA
	PLAYA RICA	LA CONVENCION
	RANCHERIA	
	LA CONVENCION	
	TABLAZO	TABLAZO
SECTOR 2	TABLACITO	TABLACITO
	EL CARMIN	EL CARMIN
	MAMPUESTO	MAMPUESTO
	ABREO	ABREO
	ABREITO	ABREITO
	SAN JOSÉ	CUCHILLAS DE SAN JOSE
	CUCHILLAS DE SAN JOSÉ	
	LA LAJA	LA LAJA
	BELEN	
	LA BODEGA	CHACHAFRUTO
	TABLAZO I	BARRO BLANCO
	BARRO BLANCO	
SECTOR 3	LA MOSCA	LA MOSCA
	GARRIDO	GALICIA
	GALICIA	
	SANTA BARBARA	SANTA BARBARA - LOS PINOS
	CHUPADERO	
	RIO ABAJO - LOS PINOS	RIO ABAJO
	LA PORQUERA	
SECTOR 4	SAN LUIS	SAN LUIS
	CIMARRONAS	CIMARRONAS
	CUATRO ESQUINAS	CUATRO ESQUINAS
	EL ROSAL	EL ROSAL
	SAN JOAQUIN	SAN JOAQUIN
	SANTA ANA	SANTA ANA
SECTOR 5	OJO DE AGUA	
	GUAYABITO	GUAYABITO
	TRES PUERTAS	TRES PUERTAS
	CHIPRE	CHIPRE
	LLANOGRANDE	
	CABECERAS	CABECERAS DE LLANOGRANDE
	VILACHUAGA	VILACHUAGA
	SAN ANTONIO	SAN ANTONIO
	CAPIRO	CAPIRO
	SANTA TERESA	SANTA TERESA
	PONTEZUELA	PONTEZUELA
	HIGUERÓN	HIGUERON
	CHUSCAL	



LOCALIZACIÓN



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE RIONEGRO.**

**DIVISIÓN POR COMUNIDADES
SUELO URBANO**



Plan de Ordenamiento Territorial
P.O.T.
Código de Ordenamiento de Antioquia
Bien por Rionegro
S.I.G.

SECTOR No 1

- Belchite
- Alto del Medio
- Hospital
- Centro
- El Porvenir

SECTOR No 2

- El Faro
- San Antonio
- Gualanday

SECTOR No 3

- Santa Ana
- Cuatro Esquinas

EXPANSIÓN SECTOR No 1

- Expansión Alto del Medio
- Expansión Centro
- Expansión Fontibón
- Expansión Hospital
- Expansión El Porvenir

EXPANSIÓN SECTOR No 2

- Expansión San Antonio
- Expansión Gualanday
- Expansión El Faro

EXPANSIÓN SECTOR No 3

- Expansión Santa Ana
- Expansión Cuatro Esquinas
- Expansión San Joaquín

- Perímetro Urbano

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE

- URBANA: MUNICIPIO DE RIONEGRO
- RURAL: GOBIERNO DEPARTAMENTAL

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

- MUNICIPIO DE RIONEGRO
- DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
- GOBIERNO DEPARTAMENTAL



Elaboró Equipo Técnico P.O.T.

NOTA: El presente es un documento de carácter informativo y no tiene validez jurídica.

Mapa No 61514405

ARTÍCULO 185. SECTORIZACIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS UNIDADES ESPACIALES DE FUNCIONAMIENTO. Con el fin de establecer unos espacios específicos para la gestión municipal y la desconcentración de servicios y equipamiento de acuerdo al Componente general del P.O.T., se identifican las unidades espaciales de funcionamiento denominados sectores.

Para efectos de este acuerdo los sectores se conforman por grupos de veredas y constituyen el radio de acción de los centros de servicios según el plano N° 61524411 denominado "Equipamientos y Centros de Servicios Suelo Rural".

PARÁGRAFO: Esta clasificación estará sujeta a revisión de acuerdo al resultado de la conciliación de información sobre los límites que realice Catastro Municipal.

ARTÍCULO 186. CENTROS DE SERVICIOS. Los centros de servicios son núcleos, en los cuales se localizan distintas edificaciones y espacios de uso y servicio público de carácter institucional, servicios a la comunidad tales como salud, educación, templos, salones comunitarios, seguridad ciudadana, atención a la familia, cultura, deporte, recreación, oficinas administrativas, y de servicios públicos, pudiendo estar complementadas por locales privados de usos comerciales, de abasto casero, agropecuarios, estaderos, fondas, sitios recreativos, y otros afines.

PARÁGRAFO: Los centros de servicios serán la base para la implementación del Plan de Infraestructura y Equipamiento del Componente General del P.O.T., en todo caso la administración municipal determinará en el corto plazo la necesidad de descentralizar funciones en estas instancias.

ARTÍCULO 187. CLASIFICACIÓN DE LOS CENTROS DE SERVICIOS

1. CENTROS DE SERVICIOS SUBREGIONALES: (C.S.S.)

Se consideran C.S.S. los nodos que incluyen servicios y usos con capacidad para suplir necesidades básicas de las comunidades que trascienden el ámbito municipal.

Los C.S.S. se ubican sobre corredores viales de alta jerarquía, que comunican a Rionegro con otros Municipios aledaños, propiciando así el uso de dichos servicios institucionales y complementándolos con otros servicios comerciales de abasto, recreativos, servicios turísticos entre otros.

Se declaran centros de servicios subregionales en el Municipio de Rionegro:

C.S.S. LA PLAYA – LA LAJA

C.S.S. TRES PUERTAS - GUAYABITO

2. CENTROS DE SERVICIOS RURALES: (C.S.R.)

Se consideran como tales los nodos de servicios con radios de acción sectorial del área rural, a los cuales se accede por vías de carácter colector rural, que a la vez se comunican con los corredores viales y a través de estos con el área urbana.

Se declaran centros de servicios rurales en el Municipio de Rionegro:

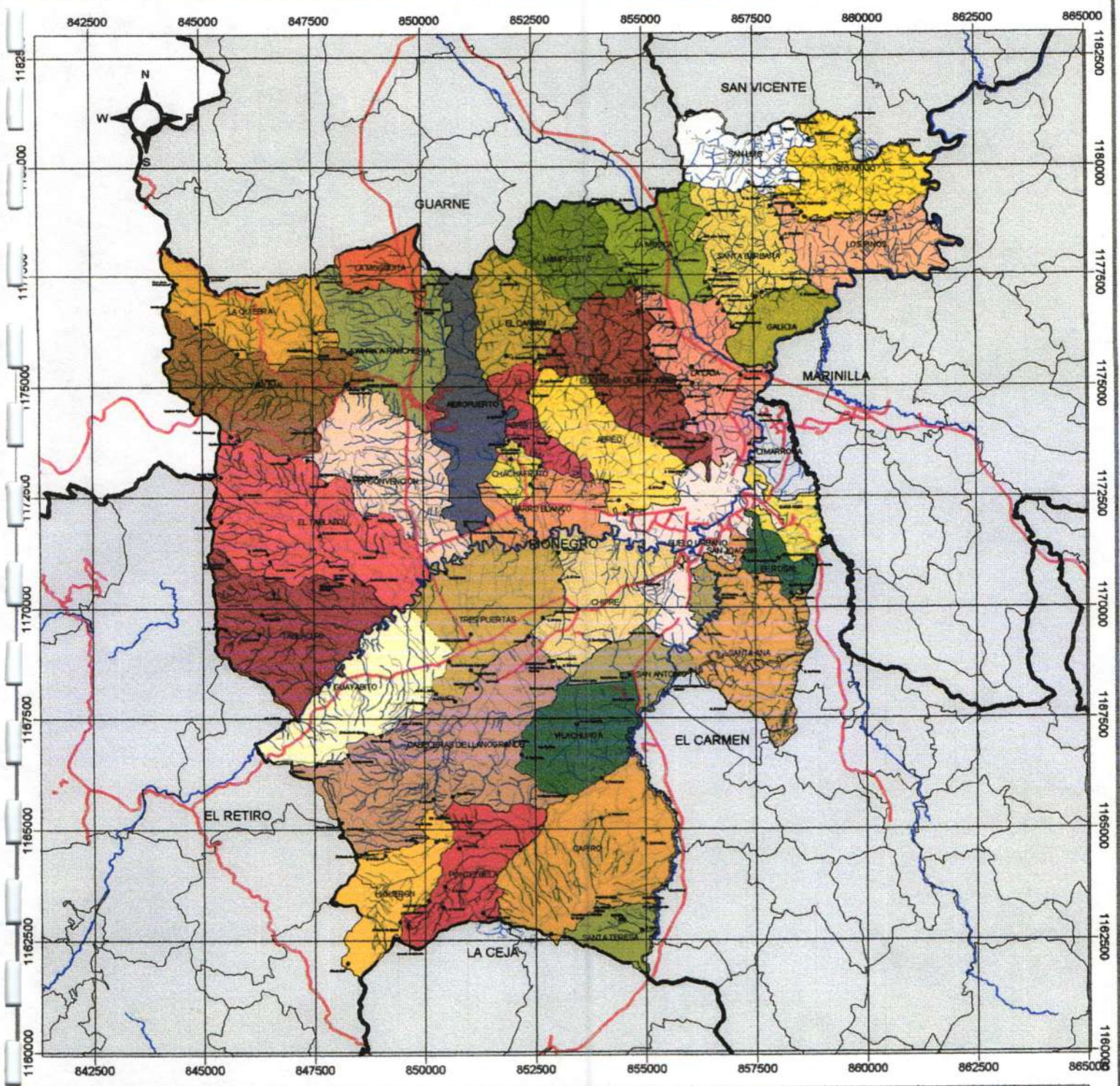
C.S.R. EL TABLAZO

C.S.R. PONTEZUELA - CABECERAS DE LLANOGRANDE

C.S.R. BARROBLANCO

C.S.R. CUCHILLAS DE SAN JOSÉ

C.S.R. SANTA BÁRBARA



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE RIONEGRO.**

DIVISIÓN VEREDAL



CONVENCIONES

- Quebradas y Ríos
- Red Vial Arterial-Subregional
- Red Vial Rural
- Suelo Urbano

FUENTES DE INFORMACIÓN

CARTOGRAFÍA BASE		CARTOGRAFÍA TEMÁTICA	
URBANA:	MUNICIPIO DE RIONEGRO	URBANA:	MUNICIPIO DE RIONEGRO
RURAL:	GOBIERNO DE ANTIIOQUIA	RURAL:	GOBIERNO DE ANTIIOQUIA



Elaboró: Equipo Técnico P.O.T.

NOTA: El presente es un documento de trabajo y no debe ser utilizado para fines legales. (Ver Ley 1733 de 2014, artículo 10)

Mapa No 61524406

PARÁGRAFO: Cuando los sectores se organicen como corregimiento, se considerarán los centros de servicios rurales como cabecera corregimental, manteniendo sus características suburbanas.

3. CENTROS DE SERVICIOS VEREDALES (C.S.V.)

Se consideran como tales los núcleos equipados con algunos servicios comunitarios o sociales básicos que solo responden a necesidades internas de cada una de las veredas del Municipio de Rionegro.

El centro de servicios rural se irá implementado de acuerdo a la dinámica de desarrollo de cada vereda. La localización de los equipamientos podrá darse de manera concentrada o dispersa dentro de la vereda.

ARTÍCULO 188. Los centros de servicios subregionales y rurales se manejarán con las normas y usos establecidos para el suelo suburbano.

El municipio podrá ejercer el derecho de preferencia, con el fin de adquirir los predios requeridos dentro del perímetro de los centros de servicios para la ubicación de los equipamientos públicos según el Plan de Equipamientos del P.O.T.

PARÁGRAFO: Para usos institucionales que implemente el Municipio en los Centros de servicios Veredales, según el Plan de Equipamiento, El Departamento Administrativo de Planeación podrá autorizar las normas especiales.

CAPÍTULO QUINTO RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES Y LEGALIZACIONES

ARTÍCULO 189. Las obras o construcciones desarrolladas y finalizadas antes del 9 de agosto de 1996, sin que en su oportunidad hubieran obtenido la licencia de construcción y/o la aprobación de vías y loteo, podrán ser reconocidas siempre y cuando se sujeten completamente a las normas vigentes y cumplan los requisitos establecidos en este capítulo.

ARTÍCULO 190. REQUISITOS PARA EL RECONOCIMIENTO. El interesado en adelantar el reconocimiento de una construcción presentará por escrito solicitud ante la Curaduría Urbana anexando los siguientes documentos:

- Requisitos establecidos en los numerales 1 - 7 de artículo 10 del Decreto 1052 de 1998 o aquel que lo modifique o sustituya, y además disponibilidad de servicios públicos.
- Copia del peritaje que sirva para determinar la estabilidad de la construcción debidamente rotulada con sello seco por un Ingeniero Civil debidamente matriculado, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Tres copias del levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmados por arquitecto y georeferenciada su localización.
- Una declaración juramentada sobre la antigüedad de la construcción, que se entenderá prestada con la sola presentación de la solicitud.

ARTÍCULO 191. PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO. Los Curadores Urbanos adelantarán el proceso de reconocimiento una vez verificados los requisitos de la solicitud y ordenará realizar una visita técnica ocular en la cual constatará la veracidad de la información suministrada y el cumplimiento de la norma urbanística y los requerimientos técnicos.

En el evento que la construcción objeto del reconocimiento no se ajuste a la norma urbanística, el Curador deberá solicitar al interesado la adecuación a la norma en un plazo máximo de 60 días, si transcurrido el plazo no se adecua a la norma el Curador negará el reconocimiento.

La solicitud de reconocimiento será comunicada por el Curador a los vecinos del inmueble, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos en los términos que establece el artículo 17 del Decreto 1052 de 1998 a aquel que lo sustituya o modifique.

El acto por el cual se hace el reconocimiento deberá ser motivado, causará los mismos gravámenes existentes para las licencias y tendrá los mismos efectos legales de esta.

El acto administrativo que aprueba o niega el reconocimiento debe ser enviado al D.A.P dentro de los 5 días siguientes a su expedición, para lo de su competencia anexando la misma información que se exige para el control urbanístico.

ARTÍCULO 192. Simplificación del trámite para la legalización de urbanizaciones de VIS que no excedan de 90 salarios mínimos legales mensuales.

La legalización de urbanizaciones de VIS que no exceden de 90 salarios mínimos legales mensuales, será adelantada por la administración municipal y el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada una de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización.

Será competencia del Curador Urbano atender las solicitudes de licencia para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda del interés social, de este mismo rango, que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas, pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción. El Curador Urbano deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y a los requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido la licencia solicitada.

PARÁGRAFO: Para el caso de urbanizaciones del VIS que exceden de 90 SMLM, se requerirá adelantar el trámite de legalización y además el de reconocimiento ante las autoridades competentes para cada uno.

ARTÍCULO 193. Cuando la solicitud de reconocimiento verse sobre construcciones ubicadas en loteos o subdivisión de lotes, que se adelantaron sin el cumplimiento de las normas referentes al área mínima de predio y que actualmente no puedan dar cumplimiento a las normas referentes al índice de ocupación establecidos en las zonas homogéneas, podrán ser reconocidas siempre y cuando cumplan con las normas de este acuerdo, con las compensaciones a que se refiere el Artículo 197 del presente Acuerdo y el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.

Para tal efecto el Curador Urbano establecerá los parámetros que le falten al solicitante para el cumplimiento de la norma, con base en lo cual El Departamento Administrativo de Planeación liquidará el valor de la compensación.

En estos eventos, en la solicitud inicial se exigirá además de los requisitos establecidos en el Artículo 190 del presente Acuerdo, entregar la siguiente información:

- Escritura pública
- Tres copias heliográficas del urbanismo del lote debidamente firmado por arquitecto.

- Visto bueno de las Empresas Prestadores de Servicios Públicos en el cual conste la prestación de servicio público domiciliarios y la aprobación de las redes de energía, acueducto, alcantarillado.
- Si el loteo se encuentra en suelo suburbano o rural, constancia del autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, y/o diseños respectivos.
- Copia de las licencias y permisos ambientales expedida por Comare, si lo requiere.
- Avalúo del predio según lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 o aquel que lo sustituya o modifique.

PARÁGRAFO: Este proceso se aplicará cuando se trate de menos de cinco unidades de vivienda o lotes, si el Curador en el trámite observa que se trata de una parcelación, urbanización asentamiento o barrio se abstendrá de continuar el trámite y lo remitirá inmediatamente al Departamento Administrativo de Planeación. Para efectos de lo establecido en éste Parágrafo los Curadores Urbanos harán una revisión de la matrícula madre para evaluar la segregación del predio.

ARTÍCULO 194. LEGALIZACIONES. Corresponderá exclusivamente a la administración municipal por intermedio del Departamento Administrativo de Planeación, adelantar el proceso de legalización cuando este recaiga sobre urbanizaciones, asentamientos o barrios. Este proceso puede ser iniciado a petición de los interesados o de oficio, e implicará la adopción de las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de la urbanización, asentamiento o barrio, dar visto bueno a los planos y de ser necesario expedir reglamentación específica para el proyecto, en este último evento dicha reglamentación será expedida mediante Resolución Administrativa de carácter temporal.

ARTÍCULO 195. Para poder acceder al reconocimiento o la legalización de los predios y construcciones, es requisito indispensable que se restituya el espacio público que ha sido afectado. Dicha restitución debe hacerse como mínimo en un 40% de la zona verde inicial. Este beneficio se aplicará únicamente durante el plazo al que se refiere el artículo 197 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 196. PROHIBICIÓN DE REALIZAR RECONOCIMIENTO DE CONTRUCCIONES Y LEGALIZACIONES. Los Curadores Urbanos se abstendrán de otorgar reconocimientos y el Departamento Administrativo de Planeación de legalizar proyectos, cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que el predio ó la construcción este ubicado en suelo de protección.
- Que el predio ó la construcción presenten características de riesgo o amenaza.
- Cuando el predio ó la construcción se encuentre ubicado en zona de localización de los sistemas estructurantes del territorio como vías y espacio públicos, salvo que de cumplimiento a los requerimientos para renuncia a mejoras.
- Que el proyecto este ubicado en las áreas de retiros obligatorios.
- Que la vivienda no cuente con las normas mínimas de calidad, salubridad, iluminación y ventilación naturales.
- Que no cuente con la infraestructura de servicios públicos domiciliarios en el suelo urbano y no pueda autoabastecerse de los mismos de manera continua y eficiente, en el suelo rural.

- Que el hecho a legalizar haya ocurrido con posterioridad al 9 de agosto de 1996.
- Cuando el uso desarrollado en la construcción sea contrario a los establecidos por las normas vigentes para la zona homogénea.
- Que el proyecto genere contaminación ambiental y/o genere conflicto urbanístico o social.
- Cuando no se pague la compensación respectiva.

PARÁGRAFO: Se podrá utilizar la figura de renuncia a mejoras siempre y cuando la construcción en estudio se encuentre sobre la faja de reserva y no en los elementos en la sección vial que se van a ejecutar durante la vigencia del P.O.T..

ARTÍCULO 197. COMPENSACIONES. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando el proyecto se ajuste a las demás normas urbanísticas vigentes, excepto los eventos específicos aquí desarrollados podrá ser reconocido o legalizado, dentro de los 6 meses siguientes a la expedición de este Acuerdo, mediante los siguientes parámetros:

1. Cuando el índice de ocupación sea mayor al permitido en la norma vigente, el particular dará al municipio en compensación una suma adicional equivalente al 10% del valor comercial por m² del predio, por cada m² de predio faltante para dar cumplimiento a la norma, cuando se trate de índice de construcción, dará el 10% del valor metro cuadrado construido según los índices de Camacol, por cada metro construido en exceso.

Cuando el lote no este construido, el particular debe presentar el proyecto urbanístico con el fin de determinar el índice de ocupación, en todo caso quedará sujeto a tramitar la licencia de construcción respectiva.

2. Cuando el predio individualmente considerado, no cumpla con la densidad establecida para loteos y parcelaciones en la zona homogénea, el particular dará al Municipio en compensación una suma equivalente al 20% del valor comercial por m² del predio, por cada m² faltante para dar cumplimiento a la norma.
3. Las parcelaciones o subdivisiones superiores a 5 unidades, deberán aportar al municipio en compensación un valor equivalente al 50% de las áreas de cesión establecidas para este tipo de proyectos.
4. Cuando la solicitud de legalización sea presentada por solo algunos de los propietarios de los predios de la parcelación o urbanización, el valor de las áreas de cesión se cancelará en forma proporcional.
5. Cuando la legalización verse sobre zonas verdes que se han cambiado por pisos duros, sin perjuicio a lo establecido en el Artículo 195 del presente Acuerdo, el particular dará en compensación al Municipio un valor equivalente al 10% del valor metro cuadrado construido según los índices de Camacol por el número de m² intervenidos como piso duro.
6. Los inmuebles subdivididos en contravía de la tipología de la vivienda establecida en la licencia de construcción, podrán ser reconocidos, siempre y cuando, el área mínima por unidad de vivienda no sea inferior a 72m², tenga conexión autorizada para la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado y compense al Municipio un valor equivalente al 64,5m² de espacio público por vivienda según avalúo del predio urbanizado.

Para efectos de la determinación del valor a compensar salvo en el numeral 5, la autoridad competente exigirá al interesado, allegar un avalúo comercial del área del predio. Este evalúo se sujetará a las normas del Decreto 1420 de 1998 o aquél que lo modifique o sustituya.

PARÁGRAFO: Los dineros que se recauden por las compensaciones a que hace relación los numerales 1, 2, 3 y 4 de este artículo, irán al fondo de compensaciones para destinarse a proyectos de VIS y reubicación de asentamientos subnormales, los que provengan de los numerales 5 y 6, se invertirán en proyectos de espacio público.

ARTÍCULO 198. Transcurridos los plazos de los que habla este capítulo, los particulares podrán legalizar o hacer reconocer sus construcciones, siempre y cuando cumplan las normas vigentes y paguen las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

ARTÍCULO 199. PARÁMETROS PARA LA LEGALIZACIÓN DE HECHOS CUMPLIDOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 15 y 16 DEL ACUERDO 016 DE 1998 EXPEDIDO POR CORNARE. Los proyectos adelantados en contraposición al acuerdo 019 de 1990, expedido por Cornare, podrán presentar la solicitud de legalización ante el Departamento Administrativo de Planeación, acreditando el cumplimiento de la nueva normatividad.

Cuando no sea posible para el particular cumplir con la normatividad actual en cuanto al tamaño mínimo de lote y a las densidades se aplicará el siguiente procedimiento:

- Presentar ante el municipio, la solicitud de legalización, anexando copia de la matrícula inmobiliaria de los predios adicionales con los cuales se pretenda cumplir con la Unidad de Actuación ambiental, anexando los avalúos de los predios a que haya lugar, estableciendo una relación de los dineros a invertir y los metros cuadrado para comprar.
- La solicitud será evaluada por el Comité Técnico de Planeación, el cual verificará la clasificación de los suelos de protección y dará un concepto sobre la priorización en su adquisición.
- Una vez el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación el particular procederá a la adquisición de los predios y allegará a su expediente los folios de matrícula inmobiliaria en los cuales conste el registro de la venta.
- Cancelada la compensación, el Departamento administrativo de planeación continuará el proceso de legalización.

Estas zonas así integradas, se consideran como una sola unidad para efectos de la licencia y la ejecución del proyecto.

PARÁGRAFO: Para fijar la compensación, se partirá del valor por metro cuadrado del predio original de acuerdo al valor asignado a la zona homogénea, una vez determinada el área necesitada para el cumplimiento de la norma, se valora y este resultado deberá ser invertido en la adquisición de las zonas de protección de acuerdo a la priorización que tenga el municipio. Estos nuevos predios permanecerán en propiedad del particular pero quedaran afectados, sin lugar a indemnización, como zonas de protección. Hecho que deberá ser inscrito en el registro de matrícula inmobiliaria de los inmuebles.

CAPÍTULO SEXTO PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 200. CONCEPTO. El Municipio de Rionegro, utilizará el instrumento de los Planes Parciales para desarrollar y complementar las disposiciones del Plan de ordenamiento, en aquellos eventos que por su complejidad e importancia requieran la implementación de operaciones especiales, ó en los eventos en que se requiera la integración de predios a través de la Unidad de Actuación Urbanística para ordenar determinado espacio físico en el territorio Municipal.

ARTÍCULO 201. DECLARATORIA DE PLANES PARCIALES. Para efectos del artículo anterior se declaran como Planes Parciales los siguientes:

A. PLAN PARCIAL EN EL SUELO RURAL

- Plan parcial de Alto Bonito, Plano N° 61524403.
- Plan parcial Parque de la Represa Abreo Malpaso, Plano N° 61514409.
- Plan parcial Peñoles, Plano N° 61524404.
- Plan parcial la Puerta, Plano N° 61524405.

B. PLAN PARCIAL EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

- Plan parcial de incorporación de las zonas de expansión, Plano N° 61514407.
- Plan parcial del Lago Santander, Plano N° 61514408.
- Plan Parcial represa Abreo Malpaso, Plano N° 61514409.
- Plan Parcial La inmaculada, Juan Antonio Murillo y La Herradura, Plano N° 51514407.

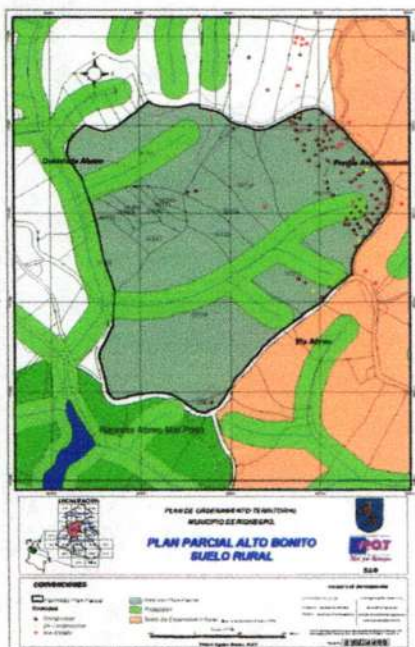
PARÁGRAFO: El Municipio de Rionegro y los particulares interesados, podrán en cualquier momento proponer la declaratoria de nuevos planes parciales siempre y cuando adelanten los procedimientos a que se refiere el Capítulo Séptimo de este Acuerdo.

PLAN PARCIAL EN SUELO RURAL

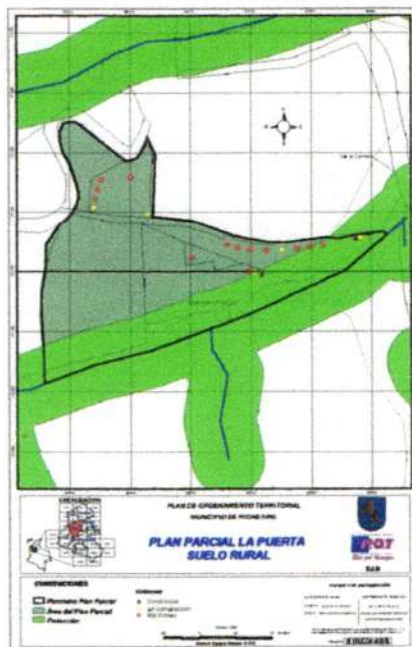
ARTÍCULO 202. PARÁMETROS PARA LOS PLANES PARCIALES EN SUELO RURAL. La formulación de los planes parciales en el suelo rural deberán cumplir las normas de los sistemas estructurantes contenidos en el Capítulo Cuarto de este Acuerdo y además se basaran en los siguientes parámetros:

NOMBRE DEL PLAN	Plan Parcial de Alto Bonito
UBICACIÓN	Vereda Abreo
TIPO DE PLAN	Mejoramiento Integral
ÁREA TOTAL	33.13 H
PROTECCIÓN	8 H
OBJETIVO	Saneamiento ambiental y urbanístico de la zona
NORMAS	Aplica las normas del suelo suburbano

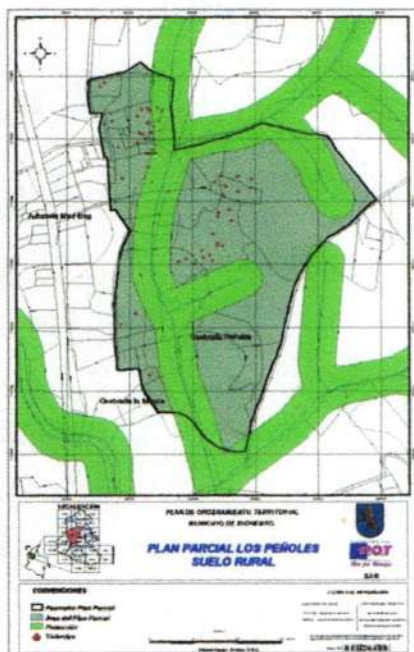
NOMBRE DEL PLAN	Plan Parcial de Peñoles
UBICACIÓN	Vereda La Mosca
TIPO DE PLAN	Mejoramiento Integral
ÁREA TOTAL	15.19 H
PROTECCIÓN	5.19 H
OBJETIVO	Saneamiento ambiental y urbanístico de la zona
NORMAS	Aplica las normas del suelo suburbano



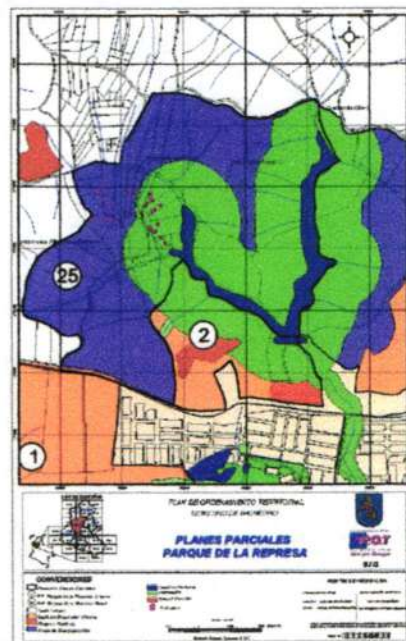
Nombre del Plan: Plan Parcial de Alto Bonito
 Ubicación: Vereda Abreo
 Tipo de Plan: Mejoramiento Integral
 Área total: 33.13 ha.
 Protección: 8 ha.
 Objetivo: Saneamiento ambiental y urbanístico de la zona
 Normas: Aplica las normas del suelo suburbano



Nombre del Plan: Plan Parcial de La Puerta
 Ubicación: Vereda Cuatro Esquinas
 Tipo de Plan: Mejoramiento Integral
 Área total: 2.6 ha.
 Protección: 0.85 ha.
 Objetivo: Saneamiento ambiental y urbanístico de la zona
 Normas: Aplica las normas del suelo suburbano



Nombre del Plan: Plan Parcial de Los Peñoles
 Ubicación: Vereda La Mosca
 Tipo de Plan: Mejoramiento Integral
 Área total: 15.19 ha.
 Protección: 5.19 ha.
 Objetivo: Saneamiento ambiental y urbanístico de la zona
 Normas: Aplica las normas del suelo suburbano



Nombre del Plan: Plan Parcial Parque La Represa
 Ubicación: Vereda Barro Blanco
 Tipo de Plan: Mejoramiento Integral
 Área total: 59.158 ha.
 Protección: 28.1 ha.
 Objetivo: Saneamiento ambiental y urbanístico de la zona
 Normas: Aplica las normas del suelo suburbano

NOMBRE DEL PLAN	Plan Parcial La Puerta
UBICACIÓN	Vereda Cuatro Esquinas
TIPO DE PLAN	Mejoramiento Integral
ÁREA TOTAL	2.6 H
PROTECCIÓN	0.85 H
OBJETIVO	Saneamiento ambiental y urbanístico de la zona
NORMAS ESPECIALES	Aplica las normas del suelo suburbano

NOMBRE DEL PLAN	Plan Parcial Parque la Represa
UBICACIÓN	Vereda Barro Blanco
TIPO DE PLAN	Conservación y Mejoramiento Integral
ÁREA TOTAL	59.15 H
PROTECCIÓN	28.1 H
OBJETIVO	Creación de espacio público efectivo y Saneamiento ambiental.
NORMAS ESPECIALES	Aplica las normas del suelo suburbano

PARÁGRAFO: Con el fin de garantizar la implementación de los planes, estos serán elaborados con participación de la misma comunidad quienes asumirán las siguientes cargas:

- Controlar la densificación.
- Costear obras de saneamiento básico y mitigación de riesgo.
- Reforestación y protección de microcuencas.
- Participación en programas de educación.

La administración municipal estará facultada para implementar todos los instrumentos de gestión urbanística consagrada en el P.O.T.

De acuerdo al Diagnóstico y Formulación del Plan Parcial la administración municipal adelantará las acciones necesarias para la regulación urbanística y la legalización según el artículo 82 del Decreto 1052 de 1998 o para la reubicación de los pobladores, según sea el caso.

Entre tanto sean formulados Los Planes Parciales, los predios se someterán a las normas de la zona homogénea en la que se encuentren.

ARTÍCULO 203. PARÁMETROS PARA LOS PLANES PARCIALES URBANOS. La formulación de Los planes parciales en el suelo urbano según (plano N°. 61514407 planes parciales en suelo urbano y de expansión) deberán cumplir las normas de los Sistemas estructurantes contenidos en el Capítulo Cuarto de este acuerdo y además se basaran en los siguientes parámetros:

NOMBRE DEL PLAN	Plan Parcial Parque Lago Santander
UBICACIÓN	Sector 1
TIPO DE PLAN	Conservación y desarrollo
ÁREA TOTAL	18.87 H
PROTECCIÓN	2.7 H
OBJETIVO	Crear espacio público efectivo y distribuir cargas y beneficios
NORMAS ESPECIALES	Normas de protección y desarrollo

NOMBRE DEL PLAN	Plan Parcial La Inmaculada
UBICACIÓN	Sector 1 comunidad Alto del Medio
TIPO DE PLAN	Mejoramiento Integral
ÁREA TOTAL	2.38 H
PROTECCIÓN	0.319 H
OBJETIVO	Ordenamiento y Saneamiento ambiental y urbanístico de la zona.
NORMAS ESPECIALES	Serán elaborados por el DAP, previo levantamiento de la zona y estudios específicos.

NOMBRE DEL PLAN	Plan Parcial La Herradura
UBICACIÓN	Sector 1 comunidad Hospital
TIPO DE PLAN	Mejoramiento Integral
ÁREA TOTAL	0.603 H
PROTECCIÓN	0.27 H
OBJETIVO	Ordenamiento, Saneamiento ambiental y urbanístico de la zona
NORMAS ESPECIALES	Serán elaborados por el DAP, previo levantamiento de la zona y estudios específicos.

NOMBRE DEL PLAN	Plan Parcial Juan Antonio Murillo
UBICACIÓN	Sector 3 comunidad Cuatro Esquinas
TIPO DE PLAN	Mejoramiento Integral
ÁREA TOTAL	6.67 H
PROTECCIÓN	0.87 H
OBJETIVO	Saneamiento ambiental y urbanístico de la zona
NORMAS ESPECIALES	Serán elaborados por el DAP, previo levantamiento de la zona y estudios específicos.

PARÁGRAFO: Entre tanto no sean formulados y aprobados Los Planes Parciales a los que se refiere éste Artículo quedará suspendido cualquier tipo de intervención en la zona identificada como Plan Parcial Lago Santander.

Los demás Planes Parciales enunciados en éste Artículo se regirán por las normas de amenaza y riesgo contempladas en el Título I del Capítulo Cuarto del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 204. REQUISITOS COMUNES PARA PLANES PARCIALES EN EL SUELO DE EXPANSIÓN. Los planes parciales de incorporación del suelo de expansión al urbano deberán cumplir las siguientes directrices o parámetros urbanístico:

1. Densidad: 42 viviendas por Hectárea
2. Áreas de cesión: Las contenidas en el Capítulo Tres de este acuerdo.
3. Los usos permitidos: Según cuadro usos generales del suelo urbano Artículo 96 del presente Acuerdo.
4. Distribución de usos:
 - Zonas verdes, parques y jardines: deben aportar el 64.5 m² por vivienda o el 27% del terreno.

- *Vías: Deberá destinar el 20% del área del Plan Parcial*
- *Uso Comercial: Deberá destinar 3 m² por vivienda o 1.6 % del área del Plan Parcial.*
- *Espacios y Escenarios Deportivos: Deberá reservar 7 m² por vivienda o 2.94% del área del Plan Parcial.*
- *Uso Educativo: Destinará 5 m² por cada persona en edad escolar.*
- *Equipamiento: Deberá destinar para la instalación de las demás dotaciones de uso público o comunitarios que se requieran según el tamaño de la actuación, 6 m² por vivienda o 2.52 % del área del Plan Parcial.*
- *Cumplir con los requerimientos de parqueaderos que se establecen en las normas del Componente Urbano, o reservar el 1.6 % del área para este uso.*
- *Cada plan parcial debe generar el 8% de las unidades de vivienda resultantes como Vivienda de Interés Social.*

Cuando el Plan Parcial no sea de vivienda se convertirán los usos, reemplazando la unidad de vivienda por cada 100 m² construidos en otro uso.

5. *El Plan Parcial deberá acoger las normas consagradas para los Sistemas estructurantes, suelo de protección, servicios públicos, vías, espacio público, equipamientos.*
6. *El municipio podrá implementar procedimientos de desarrollo concertado, con el fin de lograr que los particulares asuman la implementación de los proyectos prioritarios, vías y redes primarias, esta negociación tendrá como base los excedentes de aprovechamientos urbanísticos y el pago anticipado de la plusvalía que se genere por cada plan parcial.*
7. *Proteger, conservar y recuperar las zonas identificadas como protección, aptitud forestal.*
8. *La dotación de los servicios públicos se regirá por el Artículo 94 de éste Acuerdo.*

PARÁGRAFO: *Adóptase como delimitación de los Planes Urbanos Parciales la establecida en el Plano N° 61514407 denominado Planes Parciales en Suelo Urbano y de Expansión.*

CAPÍTULO SÉPTIMO

INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 205. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA. *Son los mecanismos establecidos por la Ley 388 de 1997 y los Decretos reglamentarios mediante los cuales el Municipio de Rionegro y los particulares interesados en desarrollar proyectos para la actuación sobre el territorio, posibiliten el proceso mismo de la urbanización de acuerdo a las determinaciones criterios y lineamientos que se definen en el propio P.O.T y que hacen posible el cumplimiento de los principios del Ordenamiento Territorial y el alcance de los objetivos de desarrollo, fijados en el Componente General del este P.O.T.*

PARÁGRAFO: *Los instrumentos aquí enunciados serán desarrollados por la administración municipal con estricta sujeción a lo establecido en este acuerdo y en las demás reglamentaciones que sean expedidas a nivel nacional.*

TÍTULO I

GESTION DE LOS PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 206. PLANES PARCIALES. Son instrumentos de planificación con los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del territorio, que pueden ser propuestos y formulados por la administración municipal o por particulares interesados, siempre y cuando se de cumplimiento a las normas establecidas en este capítulo.

ARTÍCULO 207. PLANES PARCIALES EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO. Los Planes Parciales enunciados en el capítulo VI de este acuerdo, así como los que sean presentados con posterioridad por los particulares o por la administración deberán cumplir en su formulación los siguientes requisitos:

- La atención integral a los problemas particulares determinados para la zona.
- Los lineamientos técnicos que imparte la administración municipal.
- La Delimitación corresponderá al carácter morfológico homogéneo del área afectada y solo podrá ser variada con una justificación técnico - económica presentada por el interesado o por la administración.
- Adecuarse a los estándares urbanísticos fijados por las normas específicas contenidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO 208. CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES PARCIALES:

- Están sometidos a los lineamientos generales del Plan de Ordenamiento que desarrollan, deben ser coherentes con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo establecidas en cualquiera de los componentes del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Contienen un ordenamiento de detalle, zonificación, asignación de uso e intensidad de los mismos.
- Reconocen la iniciativa particular, pueden ser elaborados por el municipio y por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo.
- Contienen un sistema de ejecución obligatorio, pues el mismo plan impone un plazo a través del plan de etapas, este divide el territorio en Unidades de Ejecución con una programación temporal y concreta, que se sancionará en caso de inobservancia, de acuerdo a los mecanismo que cada uno disponga.

ARTÍCULO 209. CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANES PARCIALES. Los Planes parciales deben contener como mínimo lo establecido en el Artículo 8 del Decreto 1507 de 1998 o aquel que lo sustituya o modifique.

ARTÍCULO 210. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas:

LA ETAPA PRELIMINAR

Comprende un proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Como resultado de esta etapa, se establecerán la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del plan parcial propuesto.

Cuando los particulares estén interesados en la formulación del plan deberá informar por escrito al D.A.P. con el fin de que la administración se pronuncie sobre su interés o no de participar en el proyecto.

Los interesados en la elaboración del Plan Parcial deberán realizar a su costa un aviso que se publicará por una sola vez en un periódico de amplia circulación en el municipio, que contendrá los nombres, cédulas y números catastrales de las propiedades que figuren inicialmente en el proyecto de delimitación con el fin de que todos los implicados se enteren del proyecto y se garantice su participación.

EL DIAGNÓSTICO

Debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurantes de la ciudad que influyen sobre el desarrollo del área del plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia y otras características socio económicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado, debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura del plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarlo a cabo.

LA FORMULACIÓN

Consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan, contenida en un Documento Técnico, que contendrá como mínimo:

- Delimitación definitiva.
- Memoria justificativa del Plan Parcial, sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del Plan Parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuesta a la problemática planteada.
- Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto.
- Presentación de la solución adoptada: estrategia territorial y sistemas del espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas.
- Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.
- Cualificación de las características físicas y financieras de la intervención.
- La cartografía en escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.
- El proyecto de Decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
- El proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, si fuesen necesarias.
- El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

PARÁGRAFO: La delimitación definitiva y el proyecto de formulación del Plan Parcial, deberán ser socializados y sometidos a aprobación mediante el voto favorable del 51% de los propietarios del área comprometida, lo cual constará en un acta.

APROBACIÓN

Los gestores del proyecto de Plan Parcial lo radicarán ante El Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Rionegro, anexando los documentos técnicos de soporte y el acta de reunión y aprobación por parte de los propietarios.

Dentro de los 60 días siguientes el D.A.P. deberá emitir concepto sobre su viabilidad mediante un acto administrativo motivado, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental para que conjuntamente con el municipio concierten los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de 8 días hábiles. Surtido ese trámite, el plan parcial se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, que deberá rendir su concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta días hábiles siguientes a su presentación.

Durante el período de revisión los gestores del proyecto realizarán una reunión amplia con todos los interesados en el Plan Parcial, la convocatoria a esta reunión se realizará en la misma forma de la convocatoria inicial, en la reunión se presentará el proyecto definitivo y se levantará el acta respectiva en la que expresen sus recomendaciones y observaciones.

Cumplido el anterior procedimiento y dentro de los 15 días siguientes el Alcalde Municipal adoptará el plan parcial mediante Decreto.

ARTÍCULO 211. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área continua, formada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTÍCULO 212. Las unidades de actuación urbanística que se fijen en el territorio del Municipio de Rionegro deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística debe prestar total coherencia con lo señalado en el plan parcial previo ó simultáneo.
2. Tendrá un perímetro cerrado previamente prediseñado ó delimitado así:
 - Que reúna un área suficiente para el desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en el plan parcial.
 - La delimitación de las unidades no podrá contradecir o desconocer el plan de etapas del plan parcial.
 - Permitirá el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus propietarios.
 - Deberá contener la Identificación precisa de los inmuebles vinculados.
 - Definir además las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos.
 - Comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.

3. Contar con una solución urbanística y arquitectónica en detalle acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.
4. Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
5. Debe contar con una organización institucional adecuada, ya sea pública o privada, para asegurar su ejecución.
6. Implica la creación de una empresa común de gestión asociada, a través de los sistemas de ejecución contenidos en el Título III del presente Capítulo para repartir cargas y beneficios que genera el Plan.

ARTÍCULO 213. OBLIGACIONES DE LOS GESTORES DEL PROYECTO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

- Promover y costear la elaboración del plan parcial.
- Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación.
- Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.
- Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del Plan de Ordenamiento o Plan Parcial.
- Participar y cumplir con los tiempos previstos so pena de ser objeto de la enajenación voluntaria o expropiación.

ARTÍCULO 214. PROCEDIMIENTOS PARA DELIMITAR Y EJECUTAR UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Aprobado el correspondiente plan parcial, los interesados en gestionar la Unidad de Actuación Urbanística deberán cumplir el siguiente procedimiento:

El Departamento Administrativo de Planeación o los interesados elaborarán el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, con las normas establecidas en el Artículo 211 de este Acuerdo.

Presentado el proyecto ante el Departamento Administrativo de Planeación, este abrirá el expediente correspondiente y procederá a poner el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos. Para el efecto, el anuncio del proyecto se publicará a costa de los interesados, por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o en defecto de este, en una emisora de amplia cobertura local, citando en ambos casos a una audiencia pública, que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación y que tendrá por objeto exponer el proyecto de la unidad de actuación urbanística y la delimitación propuesta. Durante el tiempo, en que se surten las publicaciones, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad en la que se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública.

La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la sesión pública o mediante comunicación escrita dirigida a la autoridad de planeación competente dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la finalización de la audiencia pública.

Con toda la información recogida el D.A.P. contará con un plazo máximo de quince días contados a partir del vencimiento del término anterior para tramitar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar.

El Alcalde Municipal contará con un plazo de tres meses para impartir su aprobación definitiva la cual se hará por acto administrativo.

En los casos de iniciativa particular, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya dado cumplimiento al procedimiento consagrado en este capítulo y las normas específicas de los componentes y los planes parciales respectivos.

El D.A.P. ordenará que el acto de delimitación de la unidad de actuación se inscriba en el registro de instrumentos públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.

Una vez sea aprobado el proyecto de delimitación los interesados podrán solicitar su respectiva licencia ante la curaduría urbana.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Alcalde Municipal dentro de los Programa de Ejecución que debe presentar cada administración, realizará las declaratorias de desarrollo prioritario de Unidades de Actuación Urbanística, a que halla lugar de acuerdo a lo establecido en el Artículo 40 de la Ley 388 de 1997.

TÍTULO II

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 215. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio o distrito respectivo. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles, así como otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de dónde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, serán distribuidas por el Municipio entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

PARÁGRAFO: El Alcalde Municipal reglamentará el reparto equitativo de cargas y beneficios al interior de las unidades de actuación, así como los respectivos procedimientos y sistema de gestión, una vez sean expedidas por parte del Ministerio de Desarrollo las metodologías respectivas tal como lo establece el Artículo 26 del Decreto 1507 de 1998.

TÍTULO III

SISTEMA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

ARTÍCULO 216. De acuerdo con el artículo 36 de Ley 388 de 1997, las actuaciones urbanísticas podrán ser gestionadas por los propietarios individuales de manera aislada, o mediante operación conjunta o integrada, por todos los propietarios de una zona determinada asociados voluntariamente o de manera obligatoria mediante Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística, en este último caso se denominará gestión asociativa.

ARTÍCULO 217. Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

Para cualquier intervención que se desarrolle mediante estos procedimientos de gestión pública, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargará de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano, de acuerdo a las determinaciones emanadas de los instrumentos de planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de lo establecido por la Ley.

ARTÍCULO 218. EJECUCIÓN DE LA UNIDADES DE ACTUACIÓN.

El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación entre particulares, según lo determine el correspondiente plan parcial, esto es lo que se llama actuaciones sistemáticas, los cuales se implementarán de acuerdo con los Artículos 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO: Para elegir el sistema de actuación con el que se desarrolla la Unidad de Actuación Urbanística, los interesados tendrán en cuenta las necesidades del suelo, la urgencia de la urbanización, la colaboración de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad, las bases para la actuación deberán ser aprobados por los propietarios que representen el 51% del terreno comprometido.

ARTÍCULO 219. SISTEMA DE COOPERACIÓN. Según el Artículo 47 de la Ley 388 de 1997 cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidas en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.

PARÁGRAFO: La distribución equitativa de las cargas y beneficios, en los sistemas de cooperación, se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

ARTÍCULO 220. SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS O INTEGRACIÓN INMOBILIARIA.

Este sistema consiste en la agrupación de los predios comprendido en la Unidad de Actuación, con el fin de realizar una nueva división ajustada al planeamiento adjudicando los predios resultantes en proporción a los respectivos derechos de los propietarios, se utilizara este sistema siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios.

PARÁGRAFO: No podrán conformarse parcelas, lotes o predios que no tengan la superficie mínima exigida en las normas.

ARTÍCULO 221. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS O INTEGRACIÓN INMOBILIARIA:

- Una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.
- El proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.
- El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.
- Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.
- El proyecto se presentará conjuntamente con el Plan Parcial a la autoridad de planeación correspondiente para aprobación.
- Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

- Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.
- Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrán ser adelantadas en forma independiente por sus propietarios, previa obtención de la licencia de construcción respectiva.

ARTÍCULO 222. SISTEMA DE COMPENSACIÓN. De acuerdo a lo señalado en el art. 49 de la Ley 388 de 1997, Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

ARTÍCULO 223. El monto de la compensación se determinará por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones gremiales de reconocida trayectoria, idoneidad, experiencia en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles, de acuerdo a la metodología y procedimiento establecido en el Decreto 1420 de 1998.

Las compensaciones serán pagadas por una sola vez por el Fondo de Compensación Municipales, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualesquiera de los siguientes medios:

- Beneficios y estímulos tributarios contenidos en normas municipales.
- La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.
- Otros sistemas que se pacten entre el Director de Planeación y el particular, previo concepto del Comité Técnico de Planeación.

ARTÍCULO 224. DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. El Municipio establecerá los rendimientos urbanísticos del Plan de Ordenamiento Territorial, que se convertirán en Derechos de Construcción y Desarrollo, como lo expresa el artículo 50 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO: Facúltase al Alcalde Municipal para que una vez el ministerio expida la metodología, establezca las zonas generadoras y receptoras de derechos de construcción y desarrollo y reglamente los derechos transferibles de construcción y desarrollo que serán emitidos por el municipio.

TÍTULO IV

FONDO DE COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 225. FONDO DE COMPENSACIÓN. Crease el fondo de Compensación del Municipio de Rionegro, como un fondo de cuenta, cuyo objetivo será asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios producto de la implementación del ordenamiento territorial y garantizar el pago de compensaciones, en razón de cargas urbanísticas de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

El fondo de compensación podrá funcionar como encargo fiduciario.

ARTÍCULO 226. PATRIMONIO Y RENTAS DEL FONDO DE COMPENSACIONES. El patrimonio del fondo de compensación estará constituido por:

- 5% del valor de lo recaudado por el municipio en razón del efecto plusvalía.
- El 2 % de lo facturado mensualmente por las Juntas Administradoras de Acueducto Veredales, que operan en el municipio.
- Las cesiones obligatorias que sean canceladas en dinero.

- El 1% del total de la inversión para la instalación de los proyectos obras o actividades que requieran licencia ambiental y deban invertir en la protección de las microcuencas de acuerdo con el Artículo 43 de la Ley 99 de 1993.
- Otras que se le asignen.

TÍTULO V

BANCO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

ARTÍCULO 227. Reestructúrese el Banco de Tierras del Municipio de Rionegro, como una Unidad anexa al Departamento Administrativo de Planeación, para que asuma las funciones a las que se refiere el Artículo 49 de la Ley 388 de 1997, entre otras la adquisición por enajenación voluntaria, cesión gratuita, o expropiación, los inmuebles necesarios para el cumplimiento de los fines y políticas consagrados en este Plan de Ordenamiento Territorial.

TÍTULO VI

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

ARTÍCULO 228. El Municipio de Rionegro participará de los beneficios que genere para los particulares, la acción urbanística que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo incrementando su aprovechamiento, de acuerdo al estatuto específico que reglamente la materia de este acuerdo con sujeción a lo establecido por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1599 de 1998 o aquel que lo modifique o sustituya.

El monto de la participación a que se refiere este Artículo será del 30% del mayor valor por metro cuadrado.

El Concejo Municipal mediante acuerdo de carácter general podrá fijar las normas que se requieran para la aplicación de la plusvalía.

ARTÍCULO 229. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA: Identificación de zonas beneficiarias: Con el fin de proceder a liquidar el efecto plusvalía por los diferentes hechos generados que se presentan en el Municipio de Rionegro:

1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana, o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de uso del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificaciones, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez, en suelo urbano.
4. La ejecución de obras públicas contempladas en Los Planes de Infraestructura y Equipamiento, Espacio Público y Plan Vial, siempre y cuando no se construyan por el sistema de valorización, como Terminal de Transporte y Parque Lineal del Río Negro.

Se identifican las siguientes subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de participación en plusvalía: Plano N° 61522401 "Subzonas beneficiarias de plusvalía suelo rural" y plano N° 61512401 "Subzonas beneficiarias de plusvalía suelo urbano".

PARÁGRAFO: El producto de la participación en la plusvalía a favor del Municipio de Rionegro será invertido en la ejecución de los planes.

TÍTULO VII

ENAJENACIÓN FORZOSA, ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN

ARTÍCULO 230. ENAJENACIÓN FORZOSA. Con el fin de garantizar el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad y especialmente que los propietarios de la tierra utilicen el suelo de acuerdo al uso establecido en los componentes respectivos, la administración podrá ejercer el proceso de enajenación forzosa.

PARÁGRAFO PRIMERO: El proceso de enajenación forzosa puede ser iniciado cuando conste el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, en el recibo de obra que debe expedir la administración con base en el Artículo 81 del Decreto 1052 de 1998 o por la iniciación de un procedimiento sancionatorio por violación de las normas contenidas en el P.O.T.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El procedimiento de la enajenación forzosa se adelantará según lo establecido en los artículos 55 y 56 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 231. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA. La Administración Municipal estará facultada para adelantar los procedimientos de enajenación voluntaria, expropiación judicial y administrativa para adquirir cualquier tipo de bien inmueble, cuando su necesidad se origine en motivos de utilidad pública, consagrados en el artículo 58. de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Administración Municipal podrá adelantar los procesos de Expropiación por vía administrativa cuando a juicio de la autoridad administrativa competente, existan especiales condiciones de urgencia entre otras:

- Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
- Las consecuencias para la comunidad, que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El procedimiento de enajenación voluntaria y expropiación se regirán por los procedimientos que establecidos en los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

TÍTULO VIII

TRÁMITES

ARTÍCULO 232. DEFINICIÓN DE LICENCIA. Licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTÍCULO 233. OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA. Para desarrollar un predio, adelantar obras de construcción ampliación, adecuación, modificación demolición y encerramiento permanente o temporal de edificaciones, de urbanizaciones y parcelaciones, así como realizar loteos o subdivisiones de predios, para urbanizaciones o parcelaciones y para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento, sea en terreno urbano o rural se requiere obtener antes de la iniciación de actividades la licencia correspondiente expedida por la autoridad competente.

ARTÍCULO 234. CLASES DE LICENCIA. Las licencias pueden ser de urbanismo, construcción y ocupación de espacio público.

ARTÍCULO 235. TITULARES DE LA LICENCIA. El trámite de licencia se hará solo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas es decir, los titulares de derechos reales principales, poseedores, propietarios fideicomitentes y fideicomisarios.

ARTÍCULO 236. COMPETENCIA. Las licencias de urbanismo y construcción serán estudiadas, tramitadas y expedidas por los curadores urbanos.

La licencia para uso y ocupación del espacio público será estudiada, tramitada y expedida por El Departamento Administrativo de Planeación.

DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES

ARTÍCULO 237. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO. Es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el P.O.T.

Son modalidades de la licencia de urbanismo, la licencia para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, licencia para el loteo, Licencia para subdivisión de predios, para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

ARTÍCULO 238. REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANISMO. El particular deberá solicitar ante la Curaduría Urbana, la iniciación del trámite de la licencia, anexando los siguientes documentos.

- Nombre del propietario, identificación, dirección y teléfono.
- Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.
- Certificado de existencia y representación legal cuando el que trámite sea persona jurídica.
- Copia de la escritura del predio.
- Plano de localización e identificación del predio objeto de la solicitud.
- Relación del plan vial que comprenda la continuidad del plan vial municipal.
- Nombre, identificación, dirección y teléfono de los vecinos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial en el que figura la nomenclatura alfanumérica del predio.
- Constancia del pago de la plusvalía si el inmueble se encontraba afectado por ese beneficio.

- Amarre geodésico.
- Copia de certificado de delineación vigente.
- Tres copias heliográficas del proyecto de urbanismo, firmado por arquitecto profesional, incluye diseño geométrico de vías firmado por ingeniero civil, ambos profesionales deberán anexar matrícula profesional.
- Certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, telefonía, gas, expedido por la autoridad competente anexando planos de redes externas de servicios públicos aprobada.
- Manifestación de si el proyecto objeto de la solicitud se destinará a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el contenido de la licencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el caso de los proyectos por etapas, la licencia de urbanismo deberá tramitarse para todos los predios sobre los cuales se adelantará la urbanización, sin embargo para cada etapa se podrá solicitar y expedir la respectiva licencia de construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La expedición de la licencia de urbanismo incluirá la autorización para el encerramiento temporal durante la etapa de ejecución, así como el movimiento de tierras.

ARTÍCULO 239. Cuando la licencia tenga por objeto realizar un loteo, parcelación, o condominio, aparte de los requisitos exigidos en el Artículo anterior deben cumplir los requisitos a que se refiere Título V del Capítulo Cuarto de este Acuerdo.

ARTÍCULO 240. AUTORIZACIÓN PARA ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA Y/O MOVIMIENTO DE TIERRA. Todo movimiento de tierra diferente del descapote necesario para la construcción, debe contar con el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.

Requisitos:

El propietario deberá allegar solicitud con la siguiente información:

- Solicitud y objetivo de la misma.
- Localización exacta del predio indicando, fuentes de agua, urbanizaciones, vías, construcciones vecinas.
- Fotocopia de la escritura.
- Certificado de libertad y tradición.
- Levantamiento altiplanimétrico del lote.
- Perfiles y ejes necesarios tanto del terreno natural como del final.
- Indicar tratamiento de taludes, método para extraer el material vegetal y su destino final, pendientes, implementar zanjas de coronación e intermedias, tipo de arborización o vegetación.
- Sitio de disposición final de la tierra o de los escombros.
- Indicar el tipo de encausamiento de aguas lluvias.

- *Tiempo de ejecución.*
- *Presentar tres juegos de planos y especificaciones firmados por ingeniero civil o geólogo debidamente acreditados.*
- *Visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental del Departamento Administrativo de Planeación, o quién haga las veces.*

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES

ARTÍCULO 241. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Se entiende como tal la autorización para desarrollar un predio con construcciones, así como para ampliar, adecuar, modificar, cerrar o demoler, así como el cambio de uso que requiera cualquiera de las intervenciones anteriores.

Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

ARTÍCULO 242. REQUISITOS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

1. *Nombre del propietario, identificación, dirección y teléfono.*
2. *Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.*
3. *Certificado de existencia y representación legal cuando el que trámite sea persona jurídica.*
4. *Copia de la escritura del predio.*
5. *Plano de localización e identificación del predio, indicando área total, frente y fondo, vías, corrientes de agua, líneas de energía y pendientes mayores de 75%.*
6. *Nombre, identificación, dirección y teléfono de los vecinos.*
7. *Copia del recibo de pago del impuesto predial.*
8. *Copia del recibo de pago de la plusvalía, cuando haya lugar a ella.*
9. *Certificado de disponibilidad sobre acueducto, alcantarillado, energía, gas y teléfono aprobado por la entidad competente.*
10. *Tres copias heliográficas del proyecto arquitectónico firmadas por arquitecto debidamente acreditado con matrícula profesional.*
11. *Copia del certificado de delineación vigente firmado por un profesional acreditado con matrícula profesional.*
12. *Tres juegos de memorias de cálculos de los diseños estructurales y las memorias de otros diseños no estructurales, de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas de sismo - resistencia, debidamente firmadas por un profesional facultado para este fin, quienes se harán responsables de los diseños.*
13. *Manifestación acerca de si el proyecto objeto de la solicitud se destinará a vivienda de interés social.*

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el objeto de la licencia sea una intervención sobre un inmueble considerado patrimonio histórico, o que esté dentro del área de influencia, este debe anexar concepto del Comité de Patrimonio Histórico del Municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá solicitar copia del acta de Asamblea General de copropietarios en la cual se autoricen las obras.

ARTÍCULO 243. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE UNA AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN O MODIFICACIÓN. Cuando el objeto de la solicitud sea la ejecución de una ampliación, adecuación ó modificación, será necesario acreditar:

- Los requisitos a que se refieren los numerales 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, y parágrafo 1 y 2 del artículo precedente
- Copia de la certificación de delineación vigente.
- Presentar los planos con las ampliaciones, adecuaciones o modificaciones, éstos deben ir firmados por arquitecto debidamente acreditado, este último requisito se obviará cuando la intervención sea inferior a 30 m², siempre y cuando no contravengan las normas de sismo - resistencia.
- Copia de la licencia con la cual se aprobó la construcción existente, si fuera posterior a 1968 en caso contrario aportar un documento donde manifieste que es anterior a 1968.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el objeto de la obra se requiera para un cambio de uso, se verificará que la infraestructura física este acorde con el nuevo uso, que cumpla las normas técnicas de construcción y no utilice el espacio público como complemento de las actividades que pretende desarrollar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda intervención sobre una edificación que altere un elemento estructural se tomará como una licencia nueva y dará cumplimiento a todas las normas vigentes en especial las que atañen al espacio público.

ARTÍCULO 244. LICENCIA DE DEMOLICIÓN. Cuando el objeto de la licencia sea la demolición de una construcción se presentará la solicitud anexando los siguientes requisitos:

- Copia de la escritura pública y certificado de libertad y tradición expedido con menos de tres meses de anticipación a la fecha de la solicitud
- Plano a escala de localización
- Acreditar el nuevo uso que se le dará al lote de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y la forma de disposición de estériles
- Tramitar conjuntamente el encerramiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los requisitos exigidos para el otorgamiento de la licencia de demolición, no serán requeridos, cuando una autoridad judicial ordene su demolición, por amenaza de ruina o peligro inminente para la comunidad, de un inmueble determinado. Así mismo estarán exentos de estos requisitos, los propietarios o poseedores de los inmuebles que amenacen ruina por caso fortuito como avenida, rayo o terremoto, en concordancia con el inciso segundo del artículo 2.350 del código civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando el objeto de la licencia de demolición sea una intervención sobre un inmueble considerado patrimonio histórico, o que este dentro del área de influencia de alguno, este debe anexar concepto del Comité de Patrimonio Histórico del Municipio.

ARTÍCULO 245. La persona interesada en desarrollar en el Municipio de Rionegro un asentamiento destinado a la actividad industrial, agroindustrial o floricultivo, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Presentar solicitud escrita con todos los documentos exigibles para la licencia de construcción:
- Plano de localización exacta del sitio en donde se pretenda asentar y levantamiento topográfico del lote
- Razón social de la empresa, dirección, teléfono
- Actividad a realizar por la empresa.
- Área que pretenda construirse y tipo de construcción.
- Área de cargue y descargue.
- Accesibilidad vial.
- Formas de transporte definiendo el tipo de vehículo a utilizar.
- Determinación de los recursos naturales utilizados: agua, aire, suelo, bosque, determinación de la afectación, plan para su minimización, manejo y control.
- Descripción de situaciones de riesgo.
- Consumos energéticos, combustible o gases y agua
- Producción: Consumo de materias primas, volumen de producción
- Producción, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y desechos peligrosos.
- Descripción de los aspectos socio económicos.
- Personal vinculado.
- Visto bueno del Comité de Asentamientos Industriales.

PARÁGRAFO: La industria no podrá operar mientras no acredite ante El Departamento Administrativo de Planeación, la obtención de la licencia ambiental o los permisos expedidos por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 246. TRÁMITE PARA LA LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. Admitida la solicitud, por parte de la curaduría, será comunicada por el curador a los vecinos del inmueble y a quien lo solicite en los términos que establece el Artículo 17 del Decreto 1052 de 1998.

Los curadores urbanos en un plazo máximo de 45 días hábiles deberán pronunciarse sobre la solicitud de licencias, vencido el término se entenderá aprobada la licencia en los términos de la solicitud, tal como lo establece el Código Contencioso Administrativo para el caso del silencio administrativo positivo.

El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo mediante Resolución motivada por una sola vez cuando el tamaño o complejidad del proyecto así lo ameriten.

El acto administrativo que ponga fin al trámite será notificado personalmente al solicitante y al propietario, así como en los términos del artículo 22 del Decreto 1052 de 1998.

Contra este acto proceden los recursos establecidos en el Código Contencioso administrativo.

PARÁGRAFO: La expedición de la licencia conlleva para el particular el derecho al suministro de información y conceptos sobre las normas urbanísticas aplicables, visto bueno de planos necesarios para la construcción, reglamentos de propiedad horizontal, citación y notificación de vecinos, certificación de la nomenclatura de predios, y construcciones.

ARTÍCULO 247. VIGENCIA Y PRORROGA DE LICENCIA. Las licencias tendrán una vigencia de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanismo y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de 36 meses, contados a partir de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga, deberá formularse con una anterioridad de 30 días al vencimiento de la misma, siempre que el responsable de la obra certifique la iniciación de la misma.

Para el caso de licencias en urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas, mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo 30 días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Para definir lo relativo al tránsito de normas con motivo de la entrada en vigencia del P.O.T., se dará aplicación al Artículo 25 del Decreto 1052 de 1997.

ARTÍCULO 248. CONTENIDO DE LA LICENCIA. La resolución que otorga la licencia deberá contener:

- Vigencia
- Características básicas del proyecto
- Nombre del titular de la licencia, del urbanizador y del constructor responsable.
- Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas en forma tal que se garantice tanto la salubridad como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público
- El pronunciamiento de la autoridad competente frente a las objeciones interpuestas por terceros.
- Las obligaciones específicas que deba cumplir el titular durante el proceso de construcción, y especialmente las relacionadas con normas sísmo - resistentes y ambientales.

- El particular deberá tramitar el recibo de obra ante la autoridad competente.
- La autorización para la identificación de la obra.

PARÁGRAFO: Toda licencia de construcción deberá contener las normas de protección de peatones y construcciones aledañas.

La expedición de la licencia cuyo objeto sea predios en los cuales se requiera demoler la construcción existente, contemplará automáticamente la demolición de la misma.

ARTÍCULO 249. De manera inmediata al otorgamiento de la licencia, el beneficiario de la misma deberá instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante, sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta centímetros por setenta centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar lo siguiente:

- Número de la licencia expresando que curador la expidió.
- La dirección del inmueble y número de matrícula inmobiliaria.
- Vigencia de la licencia.
- Nombre o razón social del titular de la licencia.
- El tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de la edificación, número de unidades habitacionales comerciales u otros.

El incumplimiento de esta obligación acarreará al particular una multa de 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes

ARTÍCULO 250. REVISIÓN DE DISEÑOS. Los Curadores Urbanos, dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción, sismo - resistente, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deban acompañar los proyectos.

ARTÍCULO 251. RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES. El urbanizador, el constructor, los arquitectos e ingenieros que firmen los planos, estudios o cualquier otro documento soporte para la expedición de la licencia serán responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se derive para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

DE LAS LICENCIAS DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 252. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Es la autorización expedida por el Departamento Administrativo de Planeación, para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento o la utilización del espacio aéreo, el subsuelo de un inmueble o las áreas de espacio público, para la provisión de servicios públicos en concordancia con el plan de servicios públicos, plan de amoblamiento y plan de espacio público que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO PRIMERO: La solicitud de este tipo de licencias será presentada por el interesado ante El Departamento Administrativo de Planeación, una vez recibida, se realizará a costa del interesado una publicación de la solicitud en un diario de amplia circulación, verificados los requisitos y analizada la concordancia de la actividad con los lineamientos establecidos en El Plan de Ordenamiento Territorial, El Departamento Administrativo de Planeación resolverá definitivamente la solicitud dentro de los 45 días siguientes mediante resolución motivada que será notificada al particular en los términos que establece el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 253. PERMISO PARA LA INSTALACIÓN DE SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD VISUAL EXTERIOR. El interesado deberá presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación los siguientes documentos:

- Solicitud.
- Copia de la escritura pública y matricula inmobiliaria del predio.
- Descripción del elemento de señalización, dimensiones, emblema o Leyenda.
- Localización exacta.
- Pago del impuesto correspondiente.

ARTÍCULO 254. LICENCIA PARA LA INSTALACIÓN DE LA RED DE TELEFONÍA MOVIL CELULAR. El usuario deberá presentar la solicitud al Departamento Administrativo de Planeación los siguientes requisitos:

- Dos juegos de copias heliográficas donde se indique la ubicación, dimensión de los elementos de la red dentro del predio o edificación y se especifique la información sobre aislamiento, antejardín y altura.
- Los cortes referidos a la línea del terreno con indicación del nivel del andén o la altura.
- El diseño del espacio público.
- Estudio y evaluación de cargas, capacidad de carga portante y sísmica con la respectiva acta de responsabilidades, firmada por un ingeniero.
- Copia de los permisos que se requieran por parte del Ministerio de Comunicaciones.

La infraestructura instalada deberá respetar las alturas máximas exigidas en la zona homogénea.

ARTÍCULO 255. LICENCIA PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS PARABÓLICAS Y OTROS ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN. Los interesados en este trámite deberán presentar ante El Departamento Administrativo de Planeación los siguientes requisitos:

- Solicitud.
- Certificado de existencia y representación legal.

- Registro ante el Ministerio de Comunicaciones y/o Comisión Nacional de Televisión, donde se autorice a la empresa como importadora, fabricante, ensambladora o instaladora de este tipo de elementos.

El Departamento Administrativo de Planeación emitirá concepto sobre la conveniencia o no de su ubicación.

Las instalaciones físicas de los equipos deberán tener un manejo paisajístico y no afectar construcciones vecinas, ni invadir las vías, ni espacio público.

Las estaciones terrenas de telecomunicaciones deberán cumplir igual trámite.

ARTÍCULO 256. CONTROL DE VIVIENDA. Los trámites relacionados con control de vivienda que debe realizar el municipio se continuarán rigiendo por lo establecido en el Acuerdo 058 de 1995. Estas actividades son:

- Asignación de número de registro de personas dedicadas a la enajenación de inmuebles con destino a vivienda.
- Otorgamiento de permiso de captación anticipado de dineros para programa de vivienda de interés social subsidiada.
- Otorgamiento del permiso de escrituración de vivienda de interés social.
- Permiso de enajenación del inmueble.

PARÁGRAFO: De acuerdo a lo establecido en el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997, el permiso de que trata el numeral 2 del Artículo 2 de la Ley 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a, d, e, f, g de la misma norma, acompañados de los plano y presupuestos financieros.

ARTÍCULO 257. VISTO BUENO PARA DESENGLOBE. El Visto Bueno para desenglobe deberá ser tramitado ante los Curadores Urbanos a solicitud del particular, para lo cual deberá acreditar:

- Un juego de planos aprobados con su respectiva licencia de construcción.
- Tres juegos de planos para sellar con Visto Bueno de desenglobe.

ARTÍCULO 258. VISTO BUENO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El visto bueno sobre propiedad horizontal deberá ser tramitado ante el Curador Urbano a solicitud del particular para lo cual debe acreditar:

- Aprobación de la construcción si es posterior a 1968.
- Juego de planos.
- Reglamento de propiedad horizontal.
- Acogimiento a la Ley 182 de 1948 y 16 de 1985 o 428 de 1998.

ARTÍCULO 259. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA. El certificado será expedido por el curador urbano a solicitud de parte, anexando copia de la licencia de construcción y pago del derecho.

ARTÍCULO 260. OBLIGACIONES DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y ESTABLECIMIENTO ABIERTOS AL PÚBLICO. Cuando la implementación del local no requiera adecuación o adición podrá funcionar, siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos:

- Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación, contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial u otras normas de carácter nacional o municipal.
- Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales contenidas en la Ley.
- Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
- Cancelar los derechos de autor previstos en la Ley.
- Obtener y actualizar la matrícula mercantil tratándose de establecimientos de comercio.
- Cancelar los impuestos de Industria y Comercio.

En todo caso, debe realizar el registro dentro de los cinco días siguientes ante la secretaría de Gobierno. Esta entidad será la encargada de mantener y actualizar el registro de los establecimientos de comercio y reportar esta información al Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 261. CERRAMIENTO DE LOTE SIN EDIFICAR: En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de 2.50 m, dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos en el sector por el retiro vial; en el área suburbana y rural, el cerco deberá ser transparente.

Sobre estos muros no se admitirá la colocación de pintura de avisos publicitarios, sin embargo, pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos, campañas ecológicas, cívicas, educativas y deportivas, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación podrá solicitar mediante resolución motiva dicho cerramiento; en caso de que se haga caso omiso la Administración Municipal podrá hacer el cerramiento cargando su valor al impuesto predial y sancionar al propietario.

ARTÍCULO 262. IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN. El Concejo Municipal establecerá las nuevas tarifas de impuestos de construcción de acuerdo a lo establecido en la nueva normatividad.

CAPÍTULO VIII

EL CONTROL URBANÍSTICO.

TÍTULO I

COMPETENCIA PARA EL CONTROL URBANÍSTICO.

ARTÍCULO 263. De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Alcalde Municipal directamente, ejercerá la función de vigilancia y control sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los planes de ordenamiento territorial por parte de los curadores urbanos.

ARTÍCULO 264. VIGILANCIA, COORDINACION Y CONTROL EN EL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES ATRIBUIDAS A LAS CURADURIAS. El Alcalde Municipal conjuntamente con la Comisión de Veeduría ejercerá las acciones necesarias para el cumplimiento de lo establecido en los numerales 6 y 7 del Artículo 101 de la Ley 388 de 1997, mediante el siguiente procedimiento:

Dentro de los cinco días siguientes a la expedición de la licencia la curaduría urbana remitirá a la Veeduría copia de la licencia anexando los siguientes documentos:

- Copia de la matrícula inmobiliaria.
- Copia del certificado de delineación.
- Copia informe de visita.
- Copia formato de liquidación de impuestos y participación en plusvalía.
- Copia de recibo de pago de impuestos y participación en plusvalía
- Juego de planos completos.
- Licencia o permiso ambiental cuando se requiera.

Radicados los documentos, la Comisión de Veeduría con la asistencia técnica del Departamento Administrativo de Planeación evaluará mediante el cuadro de seguimiento, la concordancia o ajuste de la documentación presentada, con el ordenamiento territorial, el ambiente, el patrimonio y el espacio público, si esta se encuentra ajustada, pasará al funcionario encargado de llevar el expediente municipal para actualizarlo en los términos del Artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y dentro de los cinco días siguientes se devolverán a la curaduría los documentos anexos.

De presentarse alguna situación anómala, frente a lo establecido en las normas, la comisión de veeduría notificará mediante oficio a la respectiva curaduría las normas presuntamente violadas, para que esta dentro de los diez días siguientes proceda a presentar aclaraciones a cada uno de los puntos expuestos en el oficio.

Una vez evaluado el caso entre la comisión de veeduría y la curaduría, se procederá a levantar nota aclaratoria del asunto y se archivará si es del caso, de lo contrario se evaluará la incidencia en el incumplimiento de la norma y la comisión de veeduría deberá interponer los recursos y acciones contra el acto ilegalmente expedido:

- a. Solicitar al Alcalde adelantar las acciones conducentes a dejar sin efectos el acto administrativo.
- b. Solicitar al Alcalde que ordene una investigación disciplinaria de acuerdo a la Ley 200 de 1995 y oficiar a la procuraduría para su control disciplinario.
- c. Adelantar las denuncias penales a que hubiere lugar.
- d. Proponer contra los curadores la apertura de investigaciones por parte de los consejos de ética profesional.

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud de lo establecido en este Artículo y con fundamento a lo establecido en el artículo 69 del código contencioso administrativo, el Alcalde Municipal de oficio o a solicitud de parte, podrá adelantar la revocatoria directa de la licencia, siempre y cuando cuente con el consentimiento expreso y escrito del beneficiario de la misma. De no obtenerse el consentimiento del particular, el alcalde municipal deberá de manera inmediata, adelantar la acción de nulidad ante la Jurisdicción del Contencioso Administrativo.

Los procesos a los que se refieren los literales a, b, c y d pueden ser adelantados de manera independiente por cada una de las autoridades competentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las quejas de los usuarios en contra de las curadurías podrán ser recepcionadas por el secretario de la comisión o por los funcionarios del Departamento Administrativo de Planeación o por la oficina de quejas y reclamos del municipio, quienes realizarán las acciones necesarias para que la comisión de veeduría se pronuncie sobre la misma.

Todo funcionario de la administración municipal que este en conocimiento de una anomalía o queja sobre trámites adelantados en las Curadurías, deberá cumplir lo establecido en el párrafo anterior, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

ARTÍCULO 265. La integración y funcionamiento de las veedurías se regirá por lo establecido en Decreto municipal 639 de 1998 o aquel que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 266. Dentro de los seis meses siguientes a partir de la vigencia de este acuerdo, los curadores urbanos implantarán sistemas de conexión electrónica con el Departamento de Planeación Municipal, para acceder a la información que requieran para la expedición de las licencias. Entre tanto no sean establecidos dichos sistemas las curadurías urbanas deberán proporcionar al Departamento Administrativo de Planeación todos los documentos e informaciones que esta requiera para realizar el control.

PARÁGRAFO: Hasta tanto no se implemente por parte de los curadores urbanos el S.I.G., éstos podrán suscribir convenios con la Administración para adquirir la información georeferenciada de los predios objeto de los trámites que se adelantan ante éstos.

TITULO II

CONTROL EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 267. La administración municipal ejercerá las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios. Para ello, se encargara entre otras de las siguientes actuaciones:

1. Preparar, formular, adoptar y ejecutar los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollan.
2. Ejercer el control posterior de obra de manera permanente.
3. Mantener actualizados los planos de la ciudad e incorporar los planos topográficos a través del sistema de información geográfico.
4. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal, además de las funciones establecidas en este Artículo ejercerá el control y vigilancia sobre las obras con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en las licencias, las normas del P.O.T., el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad; para lo cual se facultará al Alcalde Municipal, para reglamentar la estructura de control urbanístico a cargo del Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 268. Dentro de los cinco días siguientes a la terminación de la obra, actividad o proyecto autorizado en la licencia, el interesado solicitará ante el Departamento Administrativo de Planeación, el certificado de recibo de obra o concordancia, que tiene por objeto establecer:

- Concordancia de las vías, zonas verdes, andenes, zonas comunales construidas, alumbrado público y redes, de conformidad a lo autorizado.
- Cumplimiento de las cesiones obligatorias.
- Realización de las construcciones y obras autorizadas en la licencia.
- Cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el P.O.T.

ARTÍCULO 269. TRÁMITE DEL CERTIFICADO DE OBRA O CONCORDANCIA.

El certificado de obra o concordancia se tramitará así:

El beneficiario de la licencia, solicitará por escrito ante el Departamento Administrativo de Planeación, la expedición del certificado mediante formato previamente diseñado para el efecto. Una vez radicada la solicitud, se fijará fecha y hora para la visita de inspección a la cual deberá asistir el beneficiario de la licencia. Dentro de los 10 días hábiles siguientes, el Departamento Administrativo de Planeación otorgará o negará la certificación mediante acto administrativo debidamente motivado.

En dicha certificación debe constar las condiciones positivas o negativas de aprovechamiento urbanístico del predio, dejando constancia expresa de la futura posibilidad de construir y subdividir el lote.

Dentro de los dos días siguientes a su expedición, el Departamento Administrativo de Planeación, remitirá la certificación mediante oficio a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para su inscripción en el folio de matrícula correspondiente, con el fin de salvaguardar derechos de terceros.

Cuando el certificado sea negado, la administración fijara un plazo máximo de 60 días para la adecuación del proyecto a las normas, transcurrido este término, si persiste el incumplimiento, el expediente será remitido a la inspección urbanística para que adelante el proceso contravencional correspondiente.

PARÁGRAFO: Expedido el certificado de recibo de obra o concordancia, los funcionarios responsables de los sistemas de información municipal procederán a consignar la información necesaria para dar cumplimiento a la obligación de mantener un proceso de actualización permanente.

ARTÍCULO 270. INSPECCIÓN URBANÍSTICA. Crease la inspección urbanística única para el municipio de Rionegro, como organismo dependiente del Departamento Administrativo de Planeación, cuya competencia será adelantar los procedimientos e imponer las sanciones por contravenciones urbanísticas a que se refiere el Artículo 103 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO: Corresponderá a las inspecciones de policía la ejecución material de las sanciones previa comisión por parte de la inspección urbanística.

ARTÍCULO 271. DE LOS AUXILIARES COMUNITARIOS. Las juntas de acción comunal y las juntas administradoras de acueducto, deberán poner en conocimiento de la inspección urbanística las construcciones, proyectos obras o actividades, dentro de su jurisdicción, que estén siendo adelantadas sin la respectiva licencia o con violación de las normas establecidas en el P.O.T.. Si las denuncias prosperan configurando una infracción urbanística, la organización será recompensada mediante un incentivo económico correspondiente al 20% de la multa impuesta una vez se haga efectiva, este dinero deberá ser invertido por la junta en la financiación de proyectos para mejoramiento de vivienda y protección ambiental.

PARÁGRAFO: Para efectos de este artículo, cada organismo de participación comunitaria inscribirá ante el Departamento Administrativo de Planeación dos miembros de su organización, que previa capacitación serán acreditados como auxiliares comunitarios de la inspección urbanística. Únicamente estas personas estarán facultadas para presentar los informes sobre las infracciones urbanísticas, mediante un formato oficial que deberá estar firmados por el presidente del organismo y por el auxiliar.

TITULO III

PROCEDIMIENTO CONTRAVENCIONAL

ARTÍCULO 272. INFRACCIÓN URBANÍSTICA. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, modificación, ampliación, demolición o intervención del suelo, que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales de los infractores.

Se consideran igualmente infracciones urbanísticas, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de uso del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

PARÁGRAFO: El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos, así como los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

ARTÍCULO 273. PROCEDIMIENTO. Sin perjuicio de la competencia legal de otras entidades, el procedimiento contravencional por infracciones urbanísticas, será adelantado por la inspección urbanística con base en las siguientes normas:

1. INICIO. El procedimiento contravencional puede ser iniciado de oficio o a solicitud de parte.

Conocidos los hechos materia de la infracción o recibida la queja, el funcionario iniciará las diligencias preliminares, cuyo objetivo será la identificación exacta del predio donde ocurre la infracción, el nombre y la identificación del propietario, poseedor o tenedor, comprobar la ocurrencia de los hechos materia de la infracción y determinar la gravedad de los mismos.

2. DILIGENCIAS PRELIMINARES. Con el fin de adelantar las diligencias preliminares, el inspector ordenará a cualquier funcionario de la administración municipal la realización de una visita e incluso podrá solicitar la colaboración técnica de otras entidades.

A juicio del inspector, la visita puede ser omitida si se cuenta ex ante, con un informe, que brinde toda la información requerida y que haya sido emitido por los auxiliares comunitarios o por cualquier otro personal de carácter técnico, como por ejemplo funcionarios de Cornare o de las Empresas de Servicios Públicos entre otros.

Cuando los hechos materia de la investigación, sean causal de delito a los que se refiere los Artículos 367 y 367ª del Código Penal, el funcionario deberá oficiar a la fiscalía y remitir copia de las diligencias preliminares.

3. APERTURA DE LA INVESTIGACIÓN. Cuando la inspección reúna la documentación a que hace relación el punto dos (2), dentro de los cinco días siguientes, expedirá un auto de iniciación de trámite en el cual se dispone de inmediato la citación del contraventor, para ser oído en descargos, a más tardar al día siguiente a la fecha de la notificación, haciéndole saber el derecho que tiene de solicitar las pruebas que considere oportuno aducir, las cuales serán decretadas en la misma diligencia.

Este auto debe notificarse al infractor de manera personal como lo establecen los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo.

4. DILIGENCIA DE DESCARGOS. Durante la audiencia, el funcionario pondrá en conocimiento al infractor de los hechos materia de investigación y de las normas presuntamente violadas y le dará oportunidad para que aquel presente sus descargos.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el inspector urbano ordenará la suspensión inmediata de dichas actuaciones y oficiará a las empresas prestadoras de los servicios públicos para que procedan a la suspensión inmediata de los mismos.

5. PRÁCTICA DE PRUEBAS. Dentro de la diligencia a que hace relación el punto anterior igualmente se ordenará la práctica de las pruebas solicitadas por el infractor y las demás que considere el funcionario pertinentes para el esclarecimiento de los hechos, las cuales serán practicadas dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de la diligencia.

Cuando las pruebas consistan en documentos, certificaciones, informes de oficinas de la administración municipal o de las curadurías urbanas, los funcionarios deberán prestar toda su colaboración para que estas sean aportados dentro del término aquí previsto. El incumplimiento a lo establecido en esta norma dará lugar a las sanciones disciplinarias que prescribe la Ley 200 de 1995 o aquella que la modifique o sustituya.

6. RESOLUCIÓN. Practicadas las pruebas, dentro de los dos días siguientes, de dictará la providencia que resuelva definitivamente el asunto, este acto administrativo, debe notificarse al infractor de manera personal como lo establecen los artículos 44 y 45 del código contencioso administrativo.

Contra la resolución que pone fin al proceso proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que la profirió y el recurso de apelación ante el Alcalde Municipal. En los términos establecidos en los artículos 50, 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo. Los recursos se conceden en el efecto suspensivo

ARTÍCULO 274. JURISDICCION COACTIVA. Las sanciones impuestas en los procesos sancionatorios, deberán ejecutarse dentro de los cinco años siguientes, mediante el procedimiento de jurisdicción coactiva establecido en el Código de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO 275. SANCIONES URBANÍSTICAS Y CRITERIOS PARA SU IMPOSICIÓN. La ocurrencia de infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, las cuales se graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un cien por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos del espacio público.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

PARÁGRAFO: El producto de las multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de riesgo, si los hubiere.

ARTÍCULO 276. ADECUACIÓN A LAS NORMAS. En los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas.

En los casos previstos en el numeral 3 del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En todo caso la administración propenderá por abstenerse de imponer nuevas multas o multas sucesivas sin antes haber hecho efectivas las ya impuestas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta Ley y cese la conducta infractora.

ARTÍCULO 277. OBLIGACIONES, ACCESORIAS A LA SANCIÓN PRINCIPAL. Sin perjuicio de las sanciones que se impongan a los infractores, la resolución impondrá al infractor el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9a. de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

Cuando la actividad ejecutada afecte las zonas de conservación, destruya o altere elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, se procederá a su inmediata suspensión, se ordenará la mitigación de los daños e impactos causados y se ordenará su restitución en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

TITULO IV

TRÁNSITO NORMATIVO PARA LOS PROCESOS SANCIONATORIOS

ARTÍCULO 278. PRINCIPIOS PARA EL MANEJO DEL TRÁNSITO NORMATIVO SOBRE SANCIONES URBANÍSTICAS. Los funcionarios que según este Acuerdo tengan competencia para adelantar los procesos sancionatorios urbanísticos tendrán en cuenta los siguientes principios con el fin de establecer la norma aplicable en cada caso:

- Toda infracción será sancionada con arreglo a la Ley bajo la cual se hubiere cometido.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 Ley 153 de 1987, las Leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios, prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir. Pero los términos que hubieren empezado a correr y las actuaciones y diligencias que ya estuvieren iniciados, se regirán por la Ley vigente al tiempo de su iniciación.
- Nadie podrá ser sancionado sino por Ley o norma que halla sido promulgada antes del hecho que da lugar al proceso.

ARTÍCULO 279. Los procedimientos sancionatorios que versen sobre infracciones urbanísticas ocurridas con anterioridad al 24 de julio de 1997, se regirán por el artículo 66 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 60 del Decreto 1333 de 1986, pero en cuanto a los procedimientos y las competencias dará aplicación a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en este acuerdo.

ARTÍCULO 280. Los inspectores municipales de policía que a la fecha de la creación de la Inspección de Sanciones Urbanísticas estén adelantando procesos por infracciones urbanísticas, seguirán conociendo de estos hasta su finalización de acuerdo a las normas aquí establecidas y deberán enviar dentro de los diez días siguientes a la inspección urbanística un informe detallado de los procesos en curso.

ARTÍCULO 281. FACULTADES ESPECIALES DEL ALCALDE MUNICIPAL EN CASOS DE ASENTAMIENTOS ILEGALES. De acuerdo a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 9 de 1989, el Alcalde Municipal, de oficio, o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrán iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o su tenedor no haya incoado la acción a la que se refieren la Ley 57 de 1905 y su Decreto Reglamentario 992 de 1930, siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o que sea previsible determinar que se efectuarán y que atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación de la localidad.

También se iniciará de oficio esta acción cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales en las cuales, de conformidad con los reglamentos de usos del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgo para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

Las autoridades al expedir las órdenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

Las obras que se dispongan realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo, serán por cuenta del propietario del predio, en el evento en que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un 10% por concepto de administración, se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es del caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones civiles y penales a que haya lugar.

ARTÍCULO 282. COMPETENCIA DE LAS INSPECCIONES MUNICIPALES DE POLICIA. Los inspectores de policía seguirán conociendo de las contravenciones relacionadas con el urbanismo, la construcción y el medio ambiente consagradas en los Códigos de Policía Nacional y Departamental, igualmente seguirán ejerciendo las funciones y competencias que se les hallan sido asignadas en otras normas siempre y cuando no vayan en contravía de lo establecido en este acuerdo.

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

TÍTULO I

PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 283. PLAN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y PROGRAMA DE EJECUCIONES. Se acogen los planes de ocupación referentes a medio ambiente, agricultura, vías y transporte, servicios públicos, espacio público y vivienda contenidos en el Componente General del P.O.T., el cual hace parte de este Acuerdo y para efectos de lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 388 de 1997, se acoge como Programa de ejecución para la primera administración, el contenido de corto plazo de los respectivos planes.

PARÁGRAFO: Con el fin de articular la ejecución de los planes, programas y proyectos del municipio a los de la subregión; las inversiones que correspondan al mediano y al largo plazo se repartirán en tres períodos administrativos contados a partir del 2001, de tal manera que se logre ejecutar por cada Administración como mínimo el siguiente porcentaje:

- Primer Período Administrativo: 30%.
- Segundo Período Administrativo: 35%.
- Tercer Período Administrativo: 35%.

CUADRO DE INVERSIONES PARA LA VIGENCIA DEL P.O.T.

PLANES	POLITICAS	INVERSIÓN CORTO PLAZO (MILES)	INVERSIÓN MEDIANO PLAZO (MILES)	INVERSIÓN LARGO PLAZO (MILES)	TOTAL INVERSIÓN A LA VIGENCIA DEL P.O.T (2007) (MILES)	FUENTE FINANCIACIÓN (MILES)
AGRICULTURA (Urbano - Rural)	Posicionar el renglón primario de la economía (producción agropecuaria) como un apoyo sostenible a la visión objetivo del Municipio	444.701				MUNICIPIO COFINANCIACIÓN
		191.299				
		636.000	234.701			MUNICIPIO COFINANCIACIÓN
			101.299			
			336.000	234.701		MUNICIPIO COFINANCIACIÓN
				101.299		
				336.000	914.103	MUNICIPIO COFINANCIACIÓN
					393.897	
					1.308.000	
MEDIO AMBIENTE (Urbano - Rural)	Promover una cultura de desarrollo cuya meta sea el bienestar de la población en condiciones de equidad y armonía con el medio ambiente integrando formación de valores sobre la región y los recursos naturales, la calidad del entorno y la participación para el crecimiento económico del Municipio.	6.330.000				MUNICIPIO COFINANCIACIÓN
		10.631.000				
		16.961.000	10.171.740			MUNICIPIO COFINANCIACIÓN
			20.286.740			
			30.458.480	9.991.740		MUNICIPIO COFINANCIACIÓN
				20.106.740		
				30.098.480	26.493.480	MUNICIPIO COFINANCIACIÓN
					51.024.480	
					77.517.960	

Para el cumplimiento de las obligaciones en cada programa de ejecución será necesario contar con los siguientes instrumentos de ley:

- Plusvalía
- Recursos de Crédito
- Participación privada
- Titularización
- Cofinanciación
- Sociedades de economía mixta
- Áreas de Cesión

CUADRO DE INVERSIONES PARA LA VIGENCIA DEL P.O.T.

PLANES	POLITICAS	INVERSIÓN CORTO PLAZO (MILES)	INVERSIÓN MEDIANO PLAZO (MILES)	INVERSIÓN LARGO PLAZO (MILES)	TOTAL INVERSIÓN A LA VIGENCIA DEL P.O.T (2007) (MILES)	FUENTE DE FINANCIACIÓN (MILES)
ESPACIO PUBLICO (Urbano - Rural) Construir y mantener la infraestructura de espacio público requerida tanto para la lúdica como para el desplazamiento de los habitantes dentro de un contexto Municipal y subregional :	Parques	1.470.000 1.570.000 3.040.000	3.083.000 4.587.000 7.670.000	1.048.000 1.712.000 2.760.000	5.601.000 7.869.000 13.470.000	MUNICIPIO COFINANCIACIÓN MUNICIPIO COFINANCIACIÓN MUNICIPIO COFINANCIACIÓN MUNICIPIO COFINANCIACION
	Vial y de transporte	20.814.070	29.260.938	29.160.530	79.235.538	VALORIZACIÓN O PLUSVALÍA Y SOBRETASA A LA GASOLINA.

Para el cumplimiento de las obligaciones en cada programa de ejecución será necesario contar con los siguientes instrumentos de ley:

- Plusvalía
 - Titularización

- Recursos de Crédito
 - Cofinanciación
 - Áreas de Cesión

- Participación privada

- Sociedades de economía mixta

CUADRO DE INVERSIONES PARA LA VIGENCIA DEL P.O.T.

PLANES	POLITICAS	INVERSIÓN CORTO PLAZO (MILES)	INVERSIÓN MEDIANO PLAZO (MILES)	INVERSIÓN LARGO PLAZO (MILES)	TOTAL INVERSIÓN A LA VIGENCIA DEL P.O.T (2007) (MILES)	FUENTE DE FINANCIACIÓN (MILES)
VIVIENDA (Urbano - Rural)	Trabajo en pro de posibilitar la oferta de vivienda de interés social en el Municipio para mitigar los posibles objetivos generales por la falta de la misma.	423.669				MUNICIPIO
		10.149.075				COFINANCIACIÓN
		10.572.744	945.900			MUNICIPIO
			6.338.600			COFINANCIACIÓN
			7.284.500			MUNICIPIO
				536.500		COFINANCIACIÓN
				8.063.500		MUNICIPIO
				8.600.000		COFINANCIACIÓN
					1.906.069	MUNICIPIO
					24.551.175	COFINANCIACIÓN
					26.457.244	
EQUIPAMIENTOS: (Urbano - Rural)	Descentralización de equipamientos de conformidad con la dinámica de Desarrollo del Territorio y la Capacidad de Inversión del Municipio.	3.228.500				MUNICIPIO
		3.958.500				COFINANCIACIÓN
		7.187.000	4.480.500			MUNICIPIO
			7.422.071			COFINANCIACIÓN
			11.902.571			MUNICIPIO
				3.273.500		COFINANCIACIÓN
				4.594.500		MUNICIPIO
				7.838.000		COFINANCIACIÓN
					10.952.500	MUNICIPIO
					15.975.071	COFINANCIACIÓN
					26.927.571	

TOTAL	59.210.814	86.912.489	76.068.010	224.916.313	100%
APORTES MUNICIPIO	11.896.870	18.915.841	11.810.941	45.867.152	20%
COFINANCIACIÓN U OTROS	47.313.944	67.996.648	66.507.069	179.049.161	80%

Para el cumplimiento de las obligaciones en cada programa de ejecución será necesario contar con los siguientes instrumentos de ley:

-Plusvalía

- Recursos de Crédito

- Participación privada

- Titularización

- Cofinanciación

- Áreas de Cesión

- Sociedades de economía mixta

TITULO II

SEGUIMIENTO DEL P.O.T.

ARTÍCULO 284. EXPEDIENTE MUNICIPAL. Se crea el Sistema de Información Territorial del Municipio de Rionegro, como organismo dependiente del D.A.P, encargado de reunir, compilar y actualizar, toda la información documental y cartográfica que exista o se genere sobre el territorio municipal. La información de este sistema servirá de base oficial para implementar el sistema de verificación y control sobre la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y el cumplimiento de sus metas y objetivos.

ARTÍCULO 285. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Crease el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial como una instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial.

El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial estará conformado así:

- El Alcalde o su delegado.
- Comisión del Plan del Honorable Concejo.
- El Director del Departamento Administrativo de Planeación.
- Los Curadores Urbanos.
- Tres (3) representantes del Consejo Territorial de Planeación.

El Alcalde Municipal reglamentará lo relativo a su integración y funciones, con sujeción a lo establecido en el artículo 112 de la Ley 388 de 1997

ARTÍCULO 286. SEGUIMIENTO AL PLAN DE ORDENAMIENTO. Con el fin de garantizar el cumplimiento y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, se establecen los siguientes requisitos para su evaluación y seguimiento:

El Alcalde Municipal reglamentará los indicadores de gestión para cada uno de los atributos del territorio cuyo seguimiento estará a cargo del sistema de información territorial del Municipio y se realizará de forma paralela al seguimiento que se efectúe sobre el Plan de Desarrollo.

Cada año dentro de los dos primeros meses del año la administración municipal formulará el plan operativo que asegure el cumplimiento del Programa de Ejecuciones correspondiente a su administración.

Semestralmente el Alcalde Municipal presentará un informe de ejecución y cumplimiento ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO: Para efectos de lo establecido en el inciso segundo del presente Artículo, se implementará un proceso con participación comunitaria, basado en la actualización de la "Ficha de Calidad de Vida" para veredas y comunidades, la cual estará a cargo del representante del organismo de participación comunitaria.

TITULO III

VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 287. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO. La vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro será la correspondiente al periodo restante de la Administración actual y tres periodos constitucionales de la Administración Municipal.

El Componente General y el contenido estructural tendrán una vigencia de largo plazo. Este componente únicamente podrá ser modificado al inicio de cada administración y en virtud de una revisión general del P.O.T.

El contenido urbano o rural tendrán una vigencia de mediano plazo y su revisión total, se sujetará a lo establecido en el numeral anterior con la excepción establecida para la revisión y actualización de las normas urbanísticas del componente urbano que podrán ser sometidas a un plan parcial.

Los contenidos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la administración municipal habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

En todo caso podrán recibir ajustes de acuerdo a lo establecidos en los programas de ejecuciones.

ARTÍCULO 288. REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Cuando en cualquier momento se requiera realizar ajustes al P.O.T., el Alcalde adelantará las gestiones a que halla lugar, siempre y cuando se trate de asuntos que permitan modificación de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de los objetivos y metas del respectivo Plan.

PARÁGRAFO: Los planes parciales de revisión de las normas urbanísticas generales del Plan de Ordenamiento deberán fundamentarse siempre en los contenidos del Componente general del P.O.T.

ARTÍCULO 289: El presente Acuerdo deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Acuerdo 024 de 1993 y demás Acuerdos que lo modifiquen o complementen.

Quedan transitoriamente vigentes:

- Capítulo IV "Nomenclatura" y Capítulo VIII lo referente a impuesto de construcción; del Acuerdo 024 de 1993.
- Acuerdo 016 de 1995.
- Acuerdo 167 de 1996.

- Acuerdo 216 de 1997.
- Acuerdo 117 de 1984.
- Acuerdo 048 de 1993.
- Acuerdo 058 de 1995.
- Acuerdo 232 de 1997, excepto el Artículo Undécimo.

ARTÍCULO 290. *Facúltase al ejecutivo Municipal para que una vez aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial destine los remanentes del crédito obtenido, según lo estipulado en el Acuerdo 035 de 1998, a los estudios de plusvalía y a la actualización del expediente urbano, según lo reglamentado en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998.*

BIBLIOGRAFIA:

- MOJICA, S. Francisco. *La Prospectiva*, LEGIS Editores S.A. Colombia 1991
- GODET, Michael. *Prospectiva y Planificación Estratégica, Económica* . París 1985
- FRED, R. David. *Planeación Estratégica*. Editorial NORMA S.A. Colombia 1985
- CORPES DE OCCIDENTE, *Estrategia Prospectiva*, Corpes de Occidente . Colombia 1995
- UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, *Anotaciones sobre Planeación*. Medellín 1995
- Ley 388 de 1997
- Decreto 879 de 1998
- CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, DANE 1993
- CAMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE, *Registros por Sociedad*. Rionegro 1998
- D.A.P. Banco de datos y estadística
Anuario Estadístico 1997
Estudio de Estratificación Socioeconómica del Area Urbana 1997
Cuadernos del P.I.D. 1990
- Acuerdo 024 de 1993, por medio del cual se aprueba El Estatuto de Uso del Suelo, Urbanismo y Construcción para el Municipio de Rionegro.
- Acuerdo 267 de 1997 Municipio de Rionegro
- Acuerdo 023 de 1993 Municipio de Rionegro
- Acuerdos vigentes sobre Normatividad Físico - Urbana



Estatuto Plan Maestro de Acueductos y Alcantarillados para el Municipio de Rionegro, 1993 - 1995 realizado por las empresas HYDRA y SANEAR.

Instituto de pesquisa y planeamiento urbano de curativa - IPPUC "Normas para Conjuntos Habitacionales.

Arquitecto Reinaldo Posada "Normas para el Planeamiento de Sectores Habitacionales".

Ministerio de Educación Nacional Instituto Colombiano de Construcciones Escolares "Estudio de los Espacios Docentes Volumen 1 y 2".

Planes de Desarrollo Municipios de Guarne y El Carmen de Viboral, postgrado en Planeación Urbano Regional, Universidad Nacional de Colombia - Medellín

Plan de Desarrollo Cultural para el Municipio de Rionegro, Universidad Católica de Oriente - 1992.

Acuerdo 023 de 1993, por medio del cual se expide el Estatuto Municipal para el Manejo del Patrimonio inmobiliario histórico cultural del Municipio de Rionegro.

Plan de Desarrollo Cultural de Rionegro 1992 - 2000
Programas 1992 - 2000 y Proyectos Específicos 1992 - 1994 Rionegro - Ant.
Convenio del Municipio de Rionegro y la Fundación Universitaria Católica del Oriente 1992

Plan de Desarrollo para el Municipio de Rionegro 1993

Manual para la reglamentación de los sectores urbanos antiguos
Patrimonio Cultural

Centros Históricos Tomo 1

Colcultura

Revista Proa Centros Históricos No.174 marzo 1985

Revista Escala Propuesta para diferentes edificaciones patrimoniales No.322 junio 1991

Hacia una propuesta para el Ordenamiento Territorial de la Subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño

Documento propuesta Fase II marzo 1996

Documentos Archivo D.A.P.

Fichas de catastro Departamental y Municipal

Industria y Comercio Municipio

Registro asentamientos de Empresas

Decreto 948 de junio 5 de 1995. Reglamenta la protección y control de la calidad del aire

Estudio de la calidad del aire en el valle de Aburrá y San Nicolás 1996. REDAIRE. MEDELLÍN

Departamento control y seguimiento CORNARE.

- *Monitoreo para concentración de material particulado. 1998*
- *Vertimientos líquidos de las empresas*

Estudio "Montaje y calibración de un modelo de simulación de calidad del agua para el Río Negro y quebradas aledañas Afluentes".

- *CORNARE 1998*

Plan de Manejo ambiental del aeropuerto José María Cordova. Aeronáutica civil. Acuameunier Ltda. 1998

Uso potencial del suelo CORNARE 1995. Para los municipio del Oriente Antioqueño

Usos potenciales de los terrenos explotados por la

Actividad minera

Minería sostenible

Medellín Agosto de 1998

Secretaria de Minas y Energía

Ley de Regalías

Memoria explicativa de mapa de expectativas mineras y uso actual minero.
Secretaria de minas 1998

Fichas de catastro Departamental 1994

Instituto de pesquisa y planeamiento urbano de curativa IPPUL 1994
"Normas para conjuntos Habitacionales"

Aguas de Rionegro E.S.P

Informe de Gestión
Departamento Administrativo de Vivienda
Agosto 27 de 1998

Visitas realizadas a las veredas
P.O.T y Desarrollo a la Comunidad

Asociación Junta Acueducto Cuatro Esquinas

Acuerdo 042 de 1998

Corporación cívica acueducto San Antonio de Pereira

Estudio de los espacios docentes vol. 1 y 2
Ministerio de educación Nacional 1988
Instituto Colombiano de Construcciones Escolares "ICE"

Documento Español
"Perspectivas del nuevo urbanismo Colombiano : un análisis de su estructura"

Resolución N° 04445 de Diciembre 2 de 1996
Ministerio de salud

Dimensiones de escenarios deportivos. Coldeportes.

Planes integrales de desarrollo de los municipios de Rionegro, El Carmen, Guarne y Retiro

Proyecto de ubicación y dotación del puesto de salud del Alto del Medio de la zona urbana del municipio de Rionegro 1998

Consultas con secretaria de educación, salud, desarrollo de la comunidad, Obras públicas.

Consejos descentralizados de Gobierno realizados por la Administración Municipal

Consultas con el gerente del hospital Regional San Juan de Dios, Rionegro y el hospital Municipal Gilberto Mejía Mejía

El arte de proyectar en arquitectura ERNST NEUFERT De. Gustavo 61 LI

MINERIA

Código Nacional de Minas. Ministerio de Minas y (decreto 2655 de 1988) energía

Ligamientos del sector minero Nacionales y departamentales para articular en el Ordenamiento Territorial Municipal

Minería sustentable. Medellín agosto de 1998

Secretaría de Minas y Energía

Legislación sobre Patrimonio Cultural Inmuebles

Subdivisión de Patrimonio Cultural. Julio de 1998

COLCULTURA

Valoración del patrimonio cultural urbanístico.

Secretaría de educación y cultura de Antioquia

Dirección de Extensión Cultural

Medellín 1996

Poblados de interés patrimonial Manual de Reglamentación

Instituto Colombiano de Cultura. Subdirección de Patrimonio

Bogotá D.C. octubre de 1995

Preservación del Patrimonio Cultural Nacional

Instituto Colombiano de Antropología

Monika Therrien

Monumentos Nacionales de Colombia
Lista general legislación vigente
Colcultura febrero 1995

Estructuras y tipologías urbanas en Colombia durante el período de la
Dominación Española. Jaime Salcedo. Universidad Javeriana 1992

Valoración del patrimonio cultural Arquitectónico en poblados no declarados
monumento nacional . Colcultura P. Gamboa. 8 de Bello. Bogotá 1993

Recuperación de la memoria Cultural área patrimonio Cultural Urbanístico
Secretaria de educación y educación Antioquia. Dirección de extensión
cultural. Medellín. La Secretaria.

Post



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

ACUERDO 076
(abril 28 de 2003)

POR EL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO 104 DE 2000 (PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL)

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE RIONEGRO, ANTIOQUIA

En uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el Artículo 313, 79 y 82 de La Constitución Nacional, Ley 99 de 1993, el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997, los Decretos reglamentarios 879, 1052, 1420 y 1599 de 1998 y el Decreto 932 de 2002, Decreto 1713 de 2002 y el acuerdo 074 de 2003.

ACUERDA

• ARTÍCULO 1.

EL Artículo 14 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 14. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA (SE). Esta constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución, ajustándose a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público y social.

Adóptase como perímetro de expansión urbana para el municipio de Rionegro, el área indicada en el Plano N° 61514401, denominado Clasificación Suelo Urbano elaborado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO. Los predios que se encontraban clasificados dentro del perímetro urbano, según el Acuerdo 267 de 1997, tendrán la posibilidad de solicitar a las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos, que estas certifiquen, si dichos predios tienen o no disponibilidad de servicios públicos. En lo que hace referencia al servicio de alcantarillado, la factibilidad será otorgable a aquellos predios que hagan parte de las áreas tributarias de las redes locales de alcantarillado, entendiéndose por área tributaria, aquella cuyas condiciones topográficas o de pendiente permitan el flujo natural de las aguas. Si se cuenta con dichas factibilidades, el predio será considerado como urbano para los efectos de este acuerdo.

• ARTÍCULO 2.

El segundo párrafo del párrafo primero del Artículo 18 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

PARÁGRAFO SEGUNDO. "Una vez la Corporación Autónoma regional Rionegro Nare – CORNARE-, en coordinación con el Municipio de Rionegro, expida la guía ambiental para el manejo de retiros a las fuentes hídricas, se tendrá un plazo de dos (2) meses para su adopción mediante Decreto del Ejecutivo Municipal, dicha guía establecerá los lineamientos en esta materia y definirá los mecanismos legales por vía gubernativa que los particulares eventualmente afectados dispondrán para justificar con rigurosidad técnica excepciones a tal guía."

• ARTÍCULO 3.

El Artículo 26 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 26. DEL CONTRATO DE COMPENSACIÓN. La compensación debe ser objeto de un acuerdo de voluntades celebrado entre el propietario afectado y el Alcalde, en representación del Municipio de Rionegro.

En dicho contrato se pactará el valor y la forma de pago por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. El pago deberá realizarse, teniendo en cuenta en la fijación del precio los criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y su Resolución 762 de 1998 o aquellas normas que las

Responsable, Transparente y Humano



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

sustituyan o modifiquen. La compensación estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación.

Las afectaciones podrán ser modificadas unilateralmente por la administración en cualquier momento para lo cual se seguirá el procedimiento inicial.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para la determinación del monto de la compensación, cuando la afectación sea por motivos de protección ambiental se atenderá además de lo establecido en este artículo, la metodología establecida en el artículo 11 del Decreto 151 de 1998; al valor de la indemnización se le imputará los valores pagados por el municipio como incentivos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Anualmente con la elaboración del presupuesto el Alcalde debe presentar un inventario de las afectaciones a ejecutar durante la correspondiente vigencia fiscal, con base en el estudio de priorización que realice la Secretaría de Planeación; las cuales serán cargadas prioritariamente a los recursos con destinación específica, para los fines relacionados con las mismas afectaciones.

• ARTÍCULO 4.

EL Artículo 30 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 30. PORCENTAJES PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

1. Toda urbanización que se desarrolle en el suelo urbano deberá realizar las siguientes cesiones:

CESION TIPO A.

Deberá aportar el 22% del área bruta del predio para vías, incluyendo solamente los elementos de la sección vial que corresponden a pisos duros, como (calzadas, andenes) y a parqueaderos.

Deberá aportar el 32% del área bruta del predio, para zonas verdes.

Los rangos para vías aquí establecidas podrán ser variados, siempre y cuando se cuente con una justificación técnica y/o topográfica que sustente la construcción de una cantidad inferior de vías.

Como en ningún caso, las áreas de cesión tipo A pueden ser inferiores al 54 % del área bruta del lote, el porcentaje de vías que se deje de construir se imputará a zonas verdes o será compensado según lo establecido en el artículo anterior.

CESION TIPO B.

1. Toda urbanización deberá aportar el 1% del área bruta del lote como área construida en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación.

2. Los loteos o subdivisiones de predios que no requieran la realización de obras de urbanismo, deberán aportar las siguientes áreas de cesión tipo B:

de 2 a 4 predios deberán aportar el 0.5 % del área bruta del lote original
de 5 a 7 predios deberán aportar el 0.4 % del área bruta del lote original
de 8 en adelante deberán aportar el 0.3 % del área bruta del lote original.

No estarán obligados a realizar cesiones tipo A.

3. El desarrollo de lotes urbanizados aún no construidos, para implementar cualquier otro uso diferente a vivienda unifamiliar y bifamiliar, deberá ceder al municipio un equivalente al 0.5% de área a construir, pero no están obligados a realizar cesiones tipo A. Los recursos así obtenidos serán invertidos según lo establecido en el artículo 29 de este Acuerdo.

PARÁGRAFO. Los rangos para áreas de cesión en proyecto de Vivienda de Interés Social, a que hace referencia el Artículo 118 así como, para las unidades inmobiliarias cerradas se regulan por las normas correspondientes establecidas en este Acuerdo.

• ARTÍCULO 5.

EL Artículo 31 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal, Piso 4to. Rionegro Antioquia PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 12
E:mail concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

ARTÍCULO 31. PORCENTAJE PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO RURAL.
Todos los proyectos en suelo rural, diferentes al desarrollo de vivienda en lote individual deberán realizar las siguientes cesiones:

1. Las Parcelaciones y condominios deberán aportar las siguientes cesiones:

- 10% del área bruta del lote como cesión tipo A.
- 0,15 % del área bruta del lote como cesión tipo B.

2. Los loteos o subdivisiones de predios que no requieran la realización de obras de urbanismo, deberán aportar las siguientes áreas de cesión tipo B:

de 2 a 4 predios deberán aportar el 0.08% del Índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea
de 5 a 7 predios deberán aportar el 0.09% del Índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea
de 8 en adelante deberán aportar el 0.1% del Índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea

No estarán obligados a realizar cesiones tipo A.

3. Los desarrollos individuales de predios para uso diferentes a vivienda, deben aportar un equivalente al 0.5% del área a construir, como cesión tipo B, únicamente cuando el desarrollo del predio se realice mediante el trámite de licencias nuevas o licencias de adiciones que implique aumento de índices de ocupación, entendiéndose que para el caso de ampliación, solo se contabilizará para el cobro de áreas de cesión, el área objeto de la adición y no están obligados a realizar cesión tipo A.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Los condominios campesinos están exentos de realizar áreas de cesión.

Para los Niveles I, II y III del SISBEN, que acrediten los propietarios de los predios sujetos a subdividir se cobrará un equivalente al 10, 20 y 30 % respectivamente, del valor liquidado por concepto de cesiones tipo B, tanto en el suelo urbano como en el rural.

En loteos y subdivisiones en el suelo urbano y rural no habrá lugar al cobro de las áreas de cesión tipo B, cuando:

- La fracción de predio a segregar sea con destino a una enajenación voluntaria a favor del Municipio de Rionegro
- Cuando el predio se fraccione con destino a englobe.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El equivalente al 100% de las áreas de cesión tipo B que se exigen en el suelo rural, serán invertidos en los centros de servicios de acuerdo a la siguiente priorización:

- Centros de servicio veredal.
- Centros de servicio rural.
- Centros de servicio subregional.

Una vez cumplido el plan de equipamiento en el suelo rural las áreas de cesión podrán ser invertidas en otros proyectos de espacio público y equipamiento.

ARTÍCULO 6.

EL Artículo 32 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 32. Cuando el Municipio esté interesado en adquirir por motivos de utilidad pública o interés social, los retiros obligatorios a las fuentes de agua, podrá solicitarle al particular que los ceda y

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E:mail concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

en dicho caso el área será imputada hasta en un 50% de las zonas verdes exigidas como cesión tipo A, dicho porcentaje podrá ser mayor solo en los terrenos emplazados en las riveras del Río Negro, Quebrada La Pereira, Quebrada Cimarronas, Quebrada La Mosca y Quebrada Chachafruto.

El área restante deberá ser adquirida por el Municipio mediante las formas autorizadas en la Ley.

• ARTÍCULO 7.

EL Artículo 42 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 42. Se permitirá la intervención de los tramos cubiertos de las quebradas urbanas, mediante construcción, modificaciones, adecuaciones y/o adiciones sobre las coberturas bajo ciertas restricciones que deberán cumplir los interesados:

1. Evaluar estructuralmente la cobertura antes de construir, con el fin de determinar su capacidad de soporte respecto a las cargas de nuevas construcciones.
2. Conocer e implementar plan de emergencia para zonas de amenaza y riesgo por inundación.
3. En los tramos ya cubiertos por construir y ya cubiertos construidos, se deben diseñar obras que permitan registro, inspección y mantenimiento del cauce de la quebrada, buscando evitar un represamiento en su interior que pudiera causarse por el arrastre de sedimentos, rocas u otros elementos.
4. Queda prohibido las coberturas en las quebradas urbanas o rurales así como de los tramos aún descubiertos de las mismas.

PARÁGRAFO. El Municipio deberá construir obras de mitigación en los tramos descubiertos de las fuentes cuyas llanuras han sido intervenidas. El cumplimiento de los requisitos establecidos en este Artículo serán objeto de revisión por parte de la Secretaría de Infraestructura del Municipio.

• ARTÍCULO 8.

EL Artículo 44 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 44. RETIROS OBLIGATORIOS A FUENTES HÍDRICAS EN EL SUELO URBANO: Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 18 de este Acuerdo, en las Llanuras de Inundación de las quebradas urbanas aún sin intervenir, se debe proteger una faja de terreno no inferior a 15 metros en ambos costados, contados a partir de la cota de mayor inundación asociada a una creciente de retorno de 2.33 años.

• ARTÍCULO 9.

EL Artículo 45 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 45. ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO: Se identifican como zonas de amenaza y riesgo en el suelo urbano y de expansión urbana del Municipio de Rionegro, de acuerdo al mapa de aptitud de uso del suelo para la construcción, anexo 12 Estudio de Actualización de Zonas de Amenaza y Riesgo Convenio EAFIT - DAPARD y en el suelo rural según el plano N° 61521403.

Según el Estudio de Actualización de Zonas de Amenaza y Riesgo Convenio MUNICIPIO DE RIONEGRO - EAFIT - DAPARD adoptado mediante el Acuerdo 012 de mayo 26 de 2001, en el suelo urbano y de expansión urbana se determina una zonificación en tres sectores de acuerdo a la aptitud que ofrece el suelo para llevar a cabo en el desarrollo constructivo, así:

1. Suelos de Aptitud Baja: Corresponden a los suelos de protección, definidos por el Acuerdo 016 de 1998 de expedido por Cornare y los retiros a la red Hídrica que también constituirán suelo de protección para la preservación, según el Artículo 18 de este Acuerdo. Para las quebradas provistas de coberturas o box couvert, dentro de las cuales clasifican las quebradas El Pozo, Subchoque y La Herradura, deberá conservarse un retiro de 15 metros en los tramos descubiertos de las mismas que se hallen incluidos en el área urbana, con excepción de aquellos predios ya urbanizados y adyacentes a estas quebradas en los cuales podrá construirse sin esta limitación, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación. En estas mismas quebradas, en los tramos localizados en el suelo de expansión urbana, se deberá guardar un retiro de 50 metros determinando una faja de protección que solo será susceptible de ocupación en un 10 % con equipamiento comunitario

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal, Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

2. **Suelos de Aptitud Media:** están sujetos a las mismas restricciones que se estipulan para las zonas afectadas por movimientos de masa, correspondiendo a la Secretaría de Planeación, garantizar el cumplimiento de los siguientes parámetros de orden técnico, que deberán además ser acreditados por un profesional matriculado, idóneo y competente para tales fines, de conformidad con el Artículo 28 del Capítulo II de la Ley 400 de 1997, mediante la cual se adoptaron normas sobre construcciones sismorresistentes:

- Evaluación de las condiciones de estabilidad del terreno (Estudio Geotécnico)
- Manejo de taludes aledaños
- Diseño de obras de contención
- Manejo de aguas superficiales (lluvias y residuales)

El incumplimiento de estas obligaciones por parte de los profesionales comprometidos en la realización de estas obras, deberán responder en los términos contemplados en los Artículos 50, 51 y 52 del Título IX de la Ley 400 de 1997, sobre las responsabilidades y sanciones.

3. **Suelos de Aptitud Alta:** Se podrán desarrollar construcciones sin mas limitaciones que las que la normativa urbanística haya dispuesto para la correspondiente zona homogénea donde se ubique el predio a edificar

• **ARTÍCULO 10.**

El Artículo 47 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 46. PARÁMETROS PARA LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO.

- El Municipio implementará programas de aseo, recolección de escombros y recuperación de cercos en las zonas de alto riesgo (inundación y deslizamientos), con el apoyo de las Juntas de Acción Comunal.
- Por medio de la Secretaría de Infraestructura se acometerán programas que incluyan la construcción de drenajes (cunetas, andenes, canalizaciones, muros de contención entre otras) de las zonas críticas.
- La Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente, implementará acciones tendientes a proteger las zonas mediante las reforestaciones permanentes.
- El Municipio adquirirá los lotes no edificables y que se puedan destinar al ornato urbanístico y/o a la prevención de desastres.
- Se emprenderán programas de ordenamiento y manejo integral de las cuencas (Malpaso, Subachoque, El Pozo, etc.) ubicadas en las zonas de alto riesgo en coordinación con todas las entidades competentes (Cornare, UGAM, Municipio, etc.).
- En las comunidades afectadas se organizarán programas de educación ambiental en coordinación con las juntas de Acción Comunal, tendientes al mejoramiento del entorno y a generar sentido de pertenencia.
- Se exigirán estudios previos que contengan técnicas adecuadas sobre el corte de taludes y la correcta disposición final del material extraído.
- No se permitirá realizar rectificaciones o eliminaciones de los meandros en el curso de los ríos y quebradas, para evitar el cambio en el régimen hidráulico de las fuentes de agua.
- Se implementarán las obras de protección y mitigación de riesgo establecidas por el estudio para la reglamentación de la Llanura de Inundación del Río Negro.

• **ARTÍCULO 11.**

EL Artículo 55 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

J

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 19
E:mail concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

ARTÍCULO 54. IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTO DE INMUEBLES PATRIMONIALES.

- Los inmuebles patrimoniales son edificaciones que por sus calidades estéticas, técnicas, espaciales son modelos representativos de los distintos estilos y tendencias de la arquitectura del Municipio y la región en el transcurso de su desarrollo.
- Los que han servido como escenario de hechos de importancia en la vida cultural, política y social del Municipio, la Región y el país.
- Los inmuebles contemporáneos reconocidos como de grandes calidades arquitectónicas, artísticas o técnicas.

Según sus calidades arquitectónicas y/o urbanísticas los niveles posibles de intervención se clasifican en dos grupos:

1. CONSERVACIÓN DE PRIMER GRADO

Pertenecen a este grupo los inmuebles que por sus altas calidades arquitectónicas y/o por haber sido escenario de importantes acontecimientos históricos, merecen intervenciones encaminadas a preservar integralmente las edificaciones, sin alterar su originalidad, así mismo los agregados o transformaciones posteriores a la construcción inicial, que revistan interés histórico o artístico.

Las intervenciones están dirigidas a proteger el bien cultural en su totalidad (volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos como las decoraciones).

En casos en que la supervivencia del edificio implique cambiar su uso, se permite la realización de pequeñas obras de adecuación como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que no alteren la volumetría o la ocupación original o de sus elementos arquitectónicos importantes.

Estas obras deben ser en todos los casos ampliamente justificadas, al igual que la inserción de sistemas mecánicos e instalaciones especiales.

Las acciones permitidas son: Restauración, consolidación, liberación o restitución, mantenimiento, definidas en el componente urbano del P.O.T.

Se identifican como edificaciones para conservación de primer grado las siguientes:

- Templo Catedral "San Nicolás El Magno de Rionegro".
- Templo Capilla de San Francisco.
- Templo Parroquia de Jesús Nazareno.
- Templo Parroquia San Antonio de Pereira.
- Cementerio Principal.
- Fachada Antigua Cárcel Municipal.
- Casa de la Convención y edificación del SENA.
- Fachada edificio "Marín 1923".
- Puente Mejía.
- Templo Parroquia Nuestra Señora de Chiquinquirá en la vereda Tablazo.

2. CONSERVACIÓN DE SEGUNDO GRADO

Se aplica a los inmuebles patrimoniales con altas calidades espaciales y técnicas, hechos urbanos de importancia, representantes además de épocas y estilos que se dieron en la Cultura Rionegrera.

Con el fin de dinamizar el uso y rentabilidad para los propietarios particulares, se permiten intervenciones menos restrictivas que para los inmuebles de conservación de 1º grado, siempre y cuando se garantice que el inmueble no pierda sus calidades y características relevantes.

Se identifican como edificaciones para conservación de 2º grado las siguientes:

- Casa de la Maestranza.
- Curia Diocesana Sonsón - Rionegro.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 10
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

- Casa Centro de Pastoral Diócesis.
- Casa Familia Uribe Escalante.
- Casa Señorita Elvirita Tobón.
- Casa "La Mota".
- Casa Provincial (Antiguo Colegio de Varones).
- Escuela Julio Sanín y Casa de la Cultura.
- Cementerio de San Antonio.
- Capilla del Antiguo Hospital (Colegio Josefina Muñoz).
- Palacio Municipal.
- Edificaciones colindantes al templo el Tablazo.
- Casa de Juan Cancio Tobón (Vereda El Tablazo).
- Templo Capilla de Pontezuela.
- Capilla de la Hacienda Paimadó (Intercambio vial El Tablazo).
- Edificaciones que dan frente al Parque de San Antonio de Pereira.

En estos se permiten intervenciones aún mas libres de manera que faciliten una optimización de uso, siempre y cuando se conserven como los principales rasgos de la edificación, mediante acciones de restauración, consolidación, liberación o restitución, mantenimiento, adecuación funcional.

• ARTÍCULO 12.

EL Artículo 67 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 66. NORMAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO PARA LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS:

1. Las licencias de urbanismo y construcción que se otorguen en todo el territorio municipal, contemplaran las zonas en pisos duros destinadas necesariamente para los accesos vehiculares y peatonales, igualmente dejaran planteadas las zonas verdes, las cuales podrán ser modificadas con posterioridad por La Secretaría de Planeación, siempre y cuando se conserve el porcentaje mínimo de zonas verdes determinado como áreas de cesión tipo A y su destinación sea exclusivamente para equipamiento comunitario.

En los corredores de servicio suburbanos, se considera de especial protección las barreras vivas que se encuentran en el retiro vial, estas solo podrán ser intervenidas para los accesos y salidas vehiculares y peatonales, en las mismas condiciones establecidas en el inciso anterior.

2. El acceso vehicular a una edificación debe darse de manera tal que no afecte la calzada o andén, ni signifique inseguridad para el peatón.
3. Los materiales a utilizar en la construcción de los andenes deben ser de características antideslizantes. Las áreas de andén no son construibles ni tampoco se podrán cercar de tal forma que restrinja su uso.
4. Cuando por efectos de la topografía, el andén se ubique más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá proveer un área de transición entre estas, independiente de la sección pública, manejándose en forma de talud engramado y arborizado, dotado de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

El manejo de la publicidad visual exterior, baterías urbanas y rurales, amoblamiento y ventas estacionarias entre otras, será la contemplada en el Decreto Municipal 1039 de Septiembre 12 de 2000, o aquel que lo modifique o lo sustituya y tiene la misma jerarquía de las normas establecidas en este Capítulo.

• ARTÍCULO 13.

La Arteria No 10 en el cuadro de secciones viales quedará así:

A10										
Carrera 50										
Entre calles 43B		S-33	40.00	14.00		2.00	3.00		8.00	I-21 I-25 A
Y proyectada 43		El eje vial proyectado estará a 2,90 mts al este del eje vial actual								
Carrera 50		S-33"	24.00	12.00		2.00	3.00		1.00	I-25A I-25
Entre calles 43 proyectada										

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 16
E:mail concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

y diagonal 50B

Se conservará el eje vial actual para contabilizar el retiro

• ARTÍCULO 14.

La Unión vial Vilachuaga Cabeceras en el cuadro de secciones viales quedará así:

VT	27	Unión Vilachuaga – Cabeceras				30.00	6.00	1.00		11.00
----	----	------------------------------	--	--	--	-------	------	------	--	-------

• ARTÍCULO 15.

EL Artículo 76 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 75. REQUERIMIENTOS MINIMOS DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA VIAL. Los elementos que constituyen el sistema vial deben garantizar funcionalidad y seguridad para los usuarios:

- Las vías de servicio deben de llegar a las colectoras conformando la continuidad de la malla vial.
- Los paramentos que conforman las vías de servicio existentes, tendrán un retiro a eje de vía de 6 m partir de la vigencia de este plan.
- Si el retiro vial exigido para una construcción, es menor que el retiro de la edificación colindante, la nueva construcción deberá hacer un empalme gradual entre fachadas, en ningún caso las construcciones aprobadas bajo norma anterior, con sección mayor, podrán salirse de la línea de paramento.
- En proyectos de urbanización, las calles o vías sin salida deberán estar provistas de áreas de retorno.
- Todo lote que se pretenda desarrollar debe limitar con vía pública.
- Los corredores de servicio urbanos y rurales deben tener paraderos de buses en sitios regulares de demanda.
- En los centros de servicio, las vías rurales deben cumplir con andenes de mínimo 2 m.
- Toda construcción, para obtener el certificado de concordancia, deberá construir y adecuar los andenes que corresponden en toda su extensión al frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción, y no deberán ser deterioradas por el uso de la construcción.
- Los centros de servicios y los cruces de vías veredales deben estar provistos de paradero de buses.
- La zona de parqueo deberá ubicarse por fuera del retiro vial exigido; en proyectos de urbanización, la zona de parqueo se podrá ubicar por dentro de la sección vial exigida, solo en vías de servicio, siempre y cuando se mantenga el ancho de calzada.
- Todo proyecto que se ubique sobre la autopista Medellín – Bogotá, deberá contar con una vía de servicio de 7 m paralela a la misma y un retiro al eje de la autopista de 30 m. La conexión a la doble calzada no debe realizarse a menos de 500 m una de otra y deben disponer de bahías de desaceleración.
- Las bahías de aceleración y desaceleración podrán construirse o generarse sobre la faja de retiro obligatoria; no obstante los proyectos deberán prever que una vez se construya la sección vial puedan contar con las bahías y zonas de parqueo a que se hace referencia en este artículo.
- En los proyectos de urbanización, todas las vías deberán ser de carácter vehicular, salvo en los casos donde la pendiente del terreno sea igual o mayor al 18 %.
- En los proyectos de urbanización, las vías de servicio se podrán autorizar con una sección mínima de 12.00 mts, siempre y cuando se justifique técnicamente esta disminución.

• ARTÍCULO 16

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E:mail concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

EL Artículo 80 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 79. El Departamento de Antioquia deberá armonizar el Plan vial Departamental con el Subregional y Municipal, así mismo, concertar con el Municipio de Rionegro la mejor localización del túnel de Oriente, frente a:

- Identificación y correcta mitigación de impactos ambientales, urbanísticos, económicos y sociales, generados por la obra.
- Construcción de las vías de acceso necesarias para evitar concentración del flujo vehicular hacia la cabecera municipal.
- Evaluación de las modificaciones que genere la obra en el ordenamiento del territorio y financiar de ser necesario la modificación del actual P.O.T.

• **ARTÍCULO 17.**

Se reglamenta la renuncia a indemnización por mejoras así:

ARTICULO 84. RENUNCIA A INDEMNIZACION POR MEJORAS. será potestativo de la Secretaría de Planeación, avocar el conocimiento, así como la aprobación o no de las solicitudes de renuncia a indemnización por mejoras, que a bien tengan diligenciar los particulares interesados o los Curadores Urbanos dentro de los trámites de licencia en cualquiera de sus modalidades, así como los trámites de reconocimiento y legalizaciones, solo en los casos que a continuación se especifica:

Cuando la construcción en estudio no se encuentre sobre vías Arterias o Colectoras establecidas por el Plan Vial Municipal.

Cuando la construcción en estudio se encuentre sobre la faja de reserva y no en los elementos en la sección vial que se van a ejecutar durante la vigencia del P.O.T..

Cuando el retiro vial obligatorio afecte en tal proporción el predio objeto de estudio, que impida el desarrollo constructivo de una unidad básica habitacional por limitaciones de espacio, cualquiera sea el uso o destinación que se pretenda dar al inmueble.

Cuando las licencias a que se refiere este Artículo, obren sobre construcciones a emplazarse en niveles superiores al primer piso, o inferiores al mismo (sótanos o semisótanos), que demanden la continuidad de elementos estructurales, so pena de comprometer la estabilidad estructural de la edificación. Dicha circunstancia deberá acreditarse mediante certificación expedida por un profesional competente y calificado para este propósito, según los requisitos previstos por la ley 400 de 1997.

Si existen escaleras u otras zonas de circulación, legalmente aprobadas, cuya conexión con el piso superior al que comunican y para el cual se solicita licencia, estaría comprometida con los retiros viales solicitados

Si se presentan barreras topográficas que en razón de dar cumplimiento a los retiros viales mínimos, impongan para el titular de la licencia la obligación de efectuar grandes terraplenes por causa de depresiones geomórficas, o la necesidad de realizar cortes de tierra significativos donde no hay lugar para la conformación de taludes con pendientes que garanticen la estabilidad del terreno.

En aquellos casos en los cuales la construcción se pretenda emplazar sobre placas de entrepiso, aprobadas con antelación por parte de la autoridad competente

Los interesados en acceder al beneficio de la renuncia a mejoras, deberán allegar a la Secretaría de Planeación una copia de la escritura y del certificado de tradición y libertad, este último con una vigencia no superior a tres meses después de expedido, además de tres copias de los planos de levantamiento arquitectónico, incluidos cortes longitudinales y transversales, señalando en ellos, con material indeleble, el área para la cual se solicita la renuncia. También deberá indicarse, en escala reducida si así se prefiere, la localización exacta del inmueble, el retiro actual de paramento que tiene la construcción, si esta existe, y el retiro de paramento proyectado según las previsiones del plan vial.

En cualquier caso, la Secretaría de Planeación tendrá discrecionalidad para denegar la solicitud de renuncia, cuando surjan eventos que a su consideración constituyan argumento suficiente para dicha negativa.

Responsable, Transparente y Humano



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

ARTÍCULO 18.

EL Artículo 96 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 96. CUADRO DE USOS DEL SUELO URBANO

(Ver anexo cuadro de usos del suelo urbano).

• ARTÍCULO 19.

EL Artículo 98 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 98. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA HOMOGÉNEA CAFÉ. DENSIDADES CONSOLIDADAS Y ESPACIOS PÚBLICOS AMPLIOS.

- ☐ Los usos del suelo se regirán de acuerdo al cuadro "usos del suelo urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.
- ☐ No se permite demoler inmuebles al interior de las urbanizaciones para construir edificaciones de mayor densidad y alturas que las del conjunto urbanístico aprobado.
- ☐ Es factible la adecuación y ampliaciones al interior de unidades de vivienda.
- ☐ Se prohíbe totalmente la subdivisión de viviendas a partir de las ya aprobadas en las distintas urbanizaciones.
- ☐ Se debe conservar las tipologías de la vivienda bajo la cual fue aprobada la urbanización.
- ☐ Algunas urbanizaciones que carecen de normas específicas para tipología de vivienda, se entenderán así:

En la urbanización Alcázares se permitirá vivienda unifamiliar.

El Porvenir etapas I, III y IV, Los Lagos, La Fraternidad y Villas de Rionegro se permitirá vivienda bifamiliar.

En la urbanización Los Alpes se permitirá vivienda trifamiliar.

- ☐ El Índice de ocupación será el 80% del área bruta del lote.

La altura máxima será la predominante, es decir, la que mas sobresalga sobre el perfil urbanístico en el costado de cuadra o costados de cuadra en predios ubicados en esquina, teniendo en cuenta, para esto, las construcciones debidamente aprobadas. Igualmente, cuando se trate de predios aun no desarrollados que no pertenezcan a urbanizaciones aprobadas, deberá tenerse en cuenta la tendencia urbanística preponderante en las zonas aledañas, es decir, la altura predominante en las urbanizaciones aprobadas que lo rodean.

- ☐ Se deberá dar continuidad a la Paramentalidad existente.

PARÁGRAFO.

Las viviendas de las urbanizaciones La Mota, Bosques del Norte, Libertadores y Villas de San Antonio, podrán ser consideradas como bifamiliar, siempre y cuando acrediten la factibilidad de servicios públicos y compensen al Municipio un valor equivalente a 65 m2 de espacio público por vivienda según avalúo del metro cuadrado de espacio público en el sector. El avalúo se deberá ajustar a las normas del Decreto 1420 de 1998 o aquel que lo sustituya o lo modifique.

Los dineros que se recauden por estas compensaciones, se invertirán en proyectos de espacio público.

• ARTÍCULO 20.

EL Artículo 99 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 99. USO SOCIAL OBLIGADO. Se declaran de uso social obligado los predios delimitados en el Plano N° 61514412 denominado Plan de Equipamiento y Suelo Urbano.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 12
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

- ☐ I.T.I.S.A.
- ☐ Liceo José María Córdoba.
- ☐ Normal Departamental.
- ☐ Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid.
- ☐ Comunidad Hermanas Reparadoras.
- ☐ Ciudadela Universidad Católica de Oriente.
- ☐ CECODES.
- ☐ Escuela Eduardo Uribe Botero.
- ☐ Colegio Divino Niño.
- ☐ Colegio de la Presentación.
- ☐ Colegio el Triángulo.
- ☐ Club recreativo Comfama y Tutucán.
- ☐ Club campestre la Macarena.
- ☐ Parque unidad deportiva y estadio Alberto Grisales.
- ☐ Parque Colina del Cementerio

PARÁGRAFO. NORMAS ESPECÍFICAS DE USO SOCIAL OBLIGADO.

Uso:

Los predios de uso social obligado podrán desarrollarse, pero deberán mantener el uso actual y/o acoger cualquier proyecto de equipamiento y espacio público formulado según los planes del P.O.T.

Los propietarios deberán mantener el paisaje natural, ornato, uso o disfrute visual público, conservando su armonía y la respuesta de conjunto.

Índice de Ocupación: 30% del área bruta del predio incluyendo las construcciones existentes.

Índice de Construcción: 5

• ARTÍCULO 21.

EL Artículo 101 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 101. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA NARANJA:

- ☐ Los usos del suelo se regirán por el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.
- ☐ Se permite realizar adiciones a los inmuebles existentes y construcción de nuevas edificaciones.
- ☐ La Administración Municipal, a fin de dar cumplimiento al espacio público efectivo por habitante, localizará predios estratégicos para la implementación del mismo, de acuerdo con el respectivo plan de espacio público.
- ☐ El Índice de ocupación será 80% del área bruta del lote para desarrollos urbanísticos individuales en manzanas consolidadas.
- ☐ Índice de construcción: 4.0
- ☐ **Altura:** La altura de la edificación estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

• ARTÍCULO 22.

EL Artículo 105 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 105. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA CENTRO TRADICIONAL:

- ☐ Los usos del suelo se regirán por el cuadro de "Usos del Suelo Urbano Municipio de Rionegro", consignados en Artículo 96 del presente Acuerdo.
- ☐ La altura de la edificación estará dada por la combinación del Índice de ocupación y el Índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 19
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

☐ **Índice de ocupación:**

- Para construcciones nuevas en lotes ya urbanizados: 80% del área bruta del lote.
- Para adiciones en edificaciones existentes que ya superen el índice de ocupación exigido en la norma actual, no se contabilizará para el cálculo del índice de construcción, el excedente del índice de ocupación permitido.

☐ **Índice construcción 4.5**

PARÁGRAFO PRIMERO: Los usos de influencia Municipal clase II y clase III deberán garantizar el requerimiento de parqueaderos de acuerdo al uso o actividad a desarrollar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las normas establecidas en este artículo serán aplicables a la subzona de servicios San Antonio a excepción del índice de construcción que será: 3

• **ARTÍCULO 23.**

EL Artículo 106 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 106. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA PLAZA DE MERCADO:

- ☐ **Usos del suelo:** Se regirán por el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.

☐ **Índice ocupación:**

- Para Construcciones Nuevas: 80% del área bruta del lote.
- Para Modificaciones o ampliaciones: El índice de ocupación será determinado por la construcción existente, pero no se contabilizará para el cálculo de índice de construcción el excedente del índice de ocupación permitido.

☐ **Índice de construcción: 8.0.**

- ☐ **La altura de la edificación,** estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

PARÁGRAFO: Los usos de influencia Municipal clase II y clase III, deberán garantizar los requerimientos de parqueaderos según el uso o actividad a desarrollar.

• **ARTÍCULO 24.**

EL Artículo 107 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 107. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA CORREDORES URBANOS:

- ☐ **Usos del suelo:** Se regirán por el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.

- ☐ **Los lotes que hacen parte de esta zona tendrán un frente mínimo de 10 m y un fondo máximo de 30 m.** Cuando el proyecto a desarrollar no cumpla este último requisito por necesitar un área mayor, El Departamento Administrativo de Planeación podrá evaluar la ampliación de la zona homogénea de manera que incluya el lote en estudio en su totalidad, bajo los siguientes parámetros:

- Requerimiento de una planta física de gran magnitud para el desarrollo de la actividad.
- Que el proyecto no genere un impacto ambiental, urbanístico y paisajístico para la zona.
- No se destine a desarrollos de vivienda.
- Los lotes que se incluyan en esta zona bajo estas condiciones no podrán ser subdivididos.

Los proyectos clasificados dentro de los usos del suelo como categoría clase II y clase III así como las urbanizaciones de vivienda deberán dar cumplimiento dentro del área neta del lote a:

- Bahía de desaceleración y aceleración.
- Zonas de cargue y descargue.

- Parqueaderos.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

- La altura de la edificación estará dada por la combinación del Índice de ocupación y el Índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

- Índices de ocupación y de construcción así:

- Índice de ocupación: 80% del área bruta del lote.

- Índice de construcción: 7.0

- Retiro a eje de vía: Según plan vial.

- Los proyectos desarrollados con anterioridad a esta norma, así como los lotes individuales ya constituidos que no cumplan con los parámetros anteriores establecidos, se les aplicará la siguiente normatividad:

- Índice de ocupación: 80% del área bruta del lote.

- Índice de construcción: 4.0

- Retiro a eje de vía: Según plan vial.

- La altura de la edificación estará dada por la combinación del Índice de ocupación y el Índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

- **ARTÍCULO 25.**

EL Artículo 109 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 109. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA HOMOGÉNEA AMARILLA:

- Usos del suelo: Se regirán por el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.

- Normas para desarrollo de proyectos individuales de vivienda o desarrollos diferentes a viviendas.

- Altura: La altura de la edificación mantendrá una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura; y estará dada por la combinación del Índice de ocupación y el Índice de construcción que estarán reglamentados así:

- Índice de Ocupación: 80 % del área bruta del lote.

- Índice de Construcción: 5.0.

- Normas para desarrollo de proyectos de urbanización.

- Densidad: 50 viviendas por hectárea.

La administración Municipal preverá las áreas de reserva para los distintos equipamientos de uso comunitario, mediante afectación, compra, unidades de actuación urbanística y/o mediante exigencia de áreas de cesión.

- **ARTÍCULO 26.**

EL Artículo 110 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 110. ZONA HOMOGÉNEA GRIS. Esta zona comprende las áreas por fuera del perímetro sanitario, que se podrán incorporar al suelo urbano para ser desarrolladas dentro de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial identificadas en el CAPÍTULO II de este Acuerdo.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

La incorporación de las áreas de expansión se realizará mediante planes parciales de acuerdo a lo establecido en el capítulo VII de este acuerdo, entre tanto no se de la incorporación al área urbana, esta zona se maneja con las normas y la reglamentación de usos del suelo de la zona suburbana en general.

Los planes parciales de incorporación acogerán los usos del suelo establecidos en el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", Artículo 96 del presente Acuerdo.

• ARTÍCULO 27.

EL Artículo 111 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 111. En el Municipio de Rionegro se permitirá tipología de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en las siguientes condiciones:

A. UNIFAMILIAR

área mínima de predio: 72m²

Frente mínimo: 6m

B. BIFAMILIAR

área mínima de predio: 90m²

Frente mínimo: 6m

No se permitirá la partición de los frentes de los lotes para solución apareada en un solo nivel.

PARÁGRAFO: En los eventos anteriores se podrá combinar el uso residencial con el uso de comercio y servicio, siempre y cuando el frente mínimo de la vivienda en primer piso, así como el del local no sean inferiores a 3 metros descontando accesos al segundo piso. Cuando el frente mínimo del predio y/o de la fachada sea inferior a 6 metros, se podrá combinar el uso residencial con el comercial y de servicios, siempre y cuando el frente del local no sea inferior a la mitad del ancho de la fachada y en el resto del frente se de solución a los accesos para el primero y segundo piso. En todo caso el cambio de uso no podrá ir en desmedro del área mínima de vivienda y el local comercial deberá permanecer integrado a la vivienda y no como una unidad inmobiliaria independiente.

A. MULTIFAMILIAR

- Área mínima de apartamento: 72 m² sin incluir zonas comunes.

PARÁGRAFO: Las densidades aplicables a vivienda serán las establecidas en cada zona homogénea.

• ARTÍCULO 28.

EL Artículo 114 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 114. La Secretaría de Planeación no expedirá permiso de escrituración y/o ventas, hasta tanto el urbanizador y/o representante legal del grupo asociativo acrediten mediante escritura pública debidamente registradas la cesión de las áreas tipo A correspondientes y recibido satisfactoriamente las obras a que este obligado el urbanizador por cesiones tipo B o suscriba convenio o acuerdo de pago con el Municipio para la ejecución de las mismas.

• ARTÍCULO 29.

EL Artículo 115 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 115. Las viviendas que conforman la urbanización estarán sometidas a las normas y diseños bajo los cuales fue expedida la licencia de la misma.

En las urbanizaciones se podrán plantear ciertas modificaciones en la fachada que no afecten la unidad de conjunto, y no contravengan la normatividad de este acuerdo, siempre y cuando, los interesados presenten ante la Secretaría de Planeación la propuesta de diseño, respaldada con la firma del 51% de los propietarios de la urbanización, en dicho caso se aprobarán los diseños mediante Resolución y será obligatorio para toda la urbanización. Se entenderán como cambios de fachada los cambios en la volumetría como altura de muros, adición de volúmenes, retraso o adelanto de los

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 12
E:mail concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

mismos, conformación de cubierta; balcones para los que haya que construir voladizo; cambio el los materiales de fachada.

El espacio público con el cual ha sido aprobada la urbanización deberá conservarse, permitiéndose solamente obras para la protección del mismo, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación.

• ARTÍCULO 30.

Se elimina el requerimiento de 20 m² de zonas comunes por apartamento en proyectos individuales, establecido en el Artículo 116.

• ARTÍCULO 31.

EL Artículo 118 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 117. NORMAS PARA URBANIZACIONES DE VIS. Las urbanizaciones de vivienda de interés social no subsidiada que se desarrollen en el Municipio de Rionegro, se someterán a las mismas normas de la zona homogénea en la cual se ubiquen.

Cuando se adelanten programas de vivienda de interés social con valor por unidad de vivienda de hasta 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes, se aplicará la siguiente normatividad:

- ☐ Densidad 70 viviendas por hectáreas.
- ☐ Área mínima de vivienda:
 - ☒ Unifamiliar.
Frente mínimo: 6.00 m
Área mínima de predio: 54.00 m².
 - ☐ Bifamiliar.
Frente mínimo: 6m.
Área de predio: cada vivienda deberá tener un área mínima de 72 m² sin contar áreas comunes
 - ☐ Multifamiliar.
El área mínima de apartamento será de 70m² sin contar áreas comunes.

PARÁGRAFO : Tanto el urbanizador como el propietario de la vivienda de interés social, deberán respetar por el término de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial el precio de los 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes, so pena de perder los beneficios y estar obligados a cancelar una suma equivalente a los impuestos, expensas y plusvalía, generada por el mayor aprovechamiento del predio.

• ARTÍCULO 32.

Se incluye artículo con la posibilidad de sumar las áreas de parqueadero como área de vivienda en proyectos multifamiliares de interés social y quedará así:

ARTÍCULO 118: En los desarrollos urbanísticos de vivienda de interés social de tipo multifamiliar, el área correspondiente al estacionamiento de uso exclusivo del propietario en edificaciones residenciales, se entenderá incorporado al área mínima por unidad de vivienda, siempre y cuando se genere un cupo de estacionamiento por cada unidad inmobiliaria, lo cual quedará consignado en la licencia de urbanismo y de construcción del proyecto.

En el reglamento de copropiedad, deberá quedar constancia de la asignación que se haga de cada unidad de parqueo al respectivo apartamento, igualmente, dentro de los trámites de enajenación de la unidad de vivienda se incluirá obligatoriamente la unidad de parqueo.

• ARTÍCULO 33.

EL Artículo 120 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 120. REQUISITOS PARA LOTEOS EN EL SUELO URBANO. Todo loteo o subdivisión de un predio que no implique obras de urbanismo y por lo tanto no este obligado a tramitar licencia de urbanismo, deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

- Todo lote debe contar con acceso directo sobre la vía pública.
- Los lotes deben tener frente mínimo de 6m.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 54 18
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

- Contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- Deberán cumplir con las áreas de cesión establecidas en este acuerdo
- Cada lote individual, debe estar en posibilidad de cumplir las normas sobre retiros obligatorios e índices establecidos para la zona homogénea.
- No se podrá fraccionar un lote en un área tal que no permita su desarrollo urbanístico.

PARÁGRAFO: La Secretaría de Planeación, evaluará individualmente los casos donde el área del predio o el frente sea menor al área exigida, siempre y cuando el registro de la escritura de subdivisión de los terrenos haya sido anterior a diciembre 05 de 1990.

• **ARTÍCULO 34.**

EL Artículo 121 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 121. En el desarrollo de proyectos de urbanización o parcelación, se aplicará el concepto de densidad, mientras que en el suelo urbano para el desarrollo de predios individuales ya urbanizados se aplicará el índice de ocupación y no la densidad.

La normatividad de índices de ocupación y construcción se aplicará a los proyectos diferentes a vivienda unifamiliar y bifamiliar.

• **ARTÍCULO 35.**

EL Artículo 122 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 122. OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE LOTES SIN CONSTRUIR. Los lotes sin construir que se encuentren incorporados a la malla urbana en áreas homogéneas consolidadas deberán estar debidamente cerrados mediante muros o cercas vivas de carácter ornamental. En todo caso los propietarios de predios sin desarrollar ubicados en cualquier parte del Municipio deberán garantizar que el predio se encuentre libre de escombros y basuras.

El cerramiento deberá realizarse de acuerdo a la delineación.

Para adelantar cerramientos a cercos en el suelo urbano o rural se requerirá el visto bueno de la Secretaría de Planeación.

En el caso de predios de gran tamaño, de topografía irregular que aun no se encuentren urbanizados se permitirá el cerramiento en alambre galvanizado, en este caso se hará por los linderos del predio.

PARÁGRAFO: La Secretaría de Planeación podrá solicitar mediante resolución motiva dicho cerramiento; en caso de que se haga caso omiso la Administración Municipal podrá hacer el cerramiento cargando su valor al impuesto predial y sancionar al propietario.

• **ARTÍCULO 36.**

EL Artículo 125 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 125. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES. Los proyectos residenciales deberán cumplir con un cupo por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores solo en los proyectos de VIS, en los cuales deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 4.

En la zona homogénea café, donde se han generado urbanizaciones en primeros niveles, sin haber exigido inicialmente el requerimiento de estacionamientos para desarrollos unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, donde existen desarrollos aprobados y ejecutados en primer nivel que no permiten desarrollar estacionamientos, no se exigirá el cumplimiento de este requisito.

Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo.

• **ARTÍCULO 37.**

EL Artículo 126 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

ARTÍCULO 126. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES. Las urbanizaciones deben cumplir como mínimo con un cupo por cada tres unidades de vivienda.

Los proyectos de Vivienda de Interés Social deben cumplir con un cupo por cada seis unidades de vivienda.

El desarrollo de vivienda en predios individuales urbanizados, deberá cumplir como mínimo con un cupo por cada cinco unidades de vivienda.

Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo.

PARÁGRAFO: Los parqueaderos creados en semisótanos y sótanos no se contabilizarán para el Índice de construcción.

• **ARTÍCULO 38.**

Se crea artículo reglamentando la compensación por parqueadero, y quedará así:

ARTÍCULO 128. En los eventos en los cuales no sea posible técnicamente la ubicación de parqueaderos en el área neta del lote, independientemente de la zona urbana en la cual se ubique, el interesado otorgará a favor del Municipio una compensación en dinero sobre un área de 12 m² requerida para la ubicación de una unidad de parqueo a razón del 30 % de la base de urbanismo establecida para el mes correspondiente.

Los dineros recaudados por este concepto serán invertido en proyectos de espacio público.

Cuando el proyecto se localice sobre vías peatonales existentes, no se requerirá cumplir con las exigencias de parqueaderos, ni el pago de la compensación, pero si se trata de proyectos sobre vías peatonales a generar, se deben crear zonas de parqueo en espacios que permitan la accesibilidad vehicular.

• **ARTÍCULO 39.**

Se crea artículo exigiendo la implementación de ascensores, y quedará así:

ARTÍCULO 139. ASCENSORES. Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) pisos a partir del nivel de acceso directo desde una vía, deberá estar dotada del servicio de ascensor.

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

• **ARTÍCULO 40.**

EL Artículo 140 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 142. LAS ÁREAS DE USO COMÚN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS SERÁN INTERNAS Y EXTERNAS.

☐ **INTERNAS:**

Las unidades inmobiliarias cerradas deberán dar cumplimiento a las áreas de cesión que representen como mínimo el 54% del área bruta del lote.

Estas áreas de cesión serán las equivalentes a las cesiones Tipo A, como vías, zonas verdes, secciones viales y estacionamientos públicos o para visitantes, las cuales serán recibidas en comodato, por parte de la persona jurídica que integra la copropiedad con el fin de que ésta las administre y mantenga.

El contrato de comodato, deberá considerar las cláusulas necesarias para garantizar que no se privatice el espacio público y las condiciones en las cuales se podrá dar por terminado el contrato, por incumplimiento de las obligaciones de la persona jurídica o por causa de obras de interés general caso en el cual no habrá lugar a indemnización por parte del municipio.

[Firma]

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 15
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

Para garantizar el buen funcionamiento de la unidad, esta podrá contar con áreas para la recreación, uso social, zonas verdes, comercio, sobre las cuales puede ejercer propiedad privada, en todo caso, estos serán adicionales a las áreas de cesión obligatorias.

Las áreas de cesión construidas o cesión tipo B, que equivalen al 1% del área bruta del lote, se ubicarán en el lugar que indique la Administración Municipal según el Plan de Equipamiento del P.O.T.

☐ EXTERNAS:

En el área urbana, para tener derecho al cerramiento la unidad deberá destinar el 100 % de las áreas de cesión por fuera de la urbanización.

Estas tendrán por función, integrar la unidad al entorno. Se ubicarán al exterior de la unidad de manera inmediata o articulada a la malla vial principal, garantizando su acceso, visibilidad y disfrute público.

PARÁGRAFO: Las áreas de cesión tanto internas como externas deben ser entregadas una vez habilitadas para su funcionamiento.

- ☐ La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar los usos permitidos y prohibidos de la zona homogénea donde se encuentre, pero mediante el reglamento de copropiedad se podrán establecer como restringidos algunos usos permitidos.
- ☐ La unidad inmobiliaria cerrada deberá conservar los cánones urbanísticos y estéticos con los cuales fue aprobada la licencia de urbanismo y/o construcción, con la única salvedad de los cambios o reformas externas que no alteren los diseños arquitectónicos, y que siendo aprobados por la asamblea de copropietarios, se sometan y obtengan el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.
- ☐ Esta totalmente prohibido el cambio en la conformación urbanística del entorno de la unidad de actuación urbanística y la transformación de áreas internas o externas para otros usos.
- ☐ La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar todos los elementos integrantes de la sección vial evitando su fraccionamiento con el cerramiento.
- ☐ Las normas aplicables a cada unidad inmobiliaria cerrada serán las correspondientes a la zona homogénea en la cual se ubique.

• ARTÍCULO 41.

EL Artículo 142 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 144. PROCEDIMIENTO DE LAS URBANIZACIONES YA CONSTRUIDAS PARA CONVERTIRSE EN UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA. Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, podrán solicitar ante la Secretaría de Planeación el permiso para convertirse en Unidad Inmobiliaria Cerrada siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos:

- ☐ Cumplir las obligaciones a que se refiere el Artículo 141 de este Acuerdo.
- ☐ Contar con el reglamento de copropiedad correspondiente.
- ☐ No causar impacto negativo, ni deteriorar el Espacio Público donde se ubiquen.
- ☐ No podrán cerrar vías arterias o colectoras.
- ☐ Contar con el voto favorable del 100 % de los propietarios.

PARÁGRAFO: Para tener derecho al cerramiento, los propietarios deberán dar en compensación al municipio, un área equivalente al 100 % del área correspondiente al espacio público a cerrar, que se destinará exclusivamente a la implementación de parques y zonas verdes habilitadas para su disfrute y libre acceso, que se localizará adyacente a la unidad, o en su defecto, el valor equivalente se invertirá en el proyecto parque lineal del Río Negro.

Responsable, Transparente y Humano

✓ Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E:mail concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

• **ARTÍCULO 42.**

EL Artículo 14 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 146. CUADRO DE USOS DEL SUELO RURAL

(Ver anexo cuadro de usos del suelo rural).

• **ARTÍCULO 43.**

EL Artículo 146 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 148. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONA DE APTITUD FORESTAL. Todo proyecto ubicado en esta zona debe cumplir las siguientes normas:

- ☐ Los usos del suelo se regirán según el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", consignado en el Artículo 146 del presente Acuerdo.
- ☐ El área mínima de predio debe ser de 10.000 m² (1 hectárea).
- ☐ La densidad: 1 vivienda por hectárea.
- ☐ El Índice máximo de ocupación con construcciones principales, complementarias, pisos duros, vías y demás usos permitidos será del 20% del área bruta del predio.
- ☐ El 80% del área del predio deberá ser destinada a la silvicultura.
- ☐ La altura para las construcciones:
 - Destinadas a vivienda: 9 m
 - Para construcciones distintas a viviendas: 12 m
- ☐ Retiros mínimos:
 - A eje de vía: según plan vial.
 - A linderos: 5.00 mts

PARÁGRAFO PRIMERO: En la Subzona de Regulación Hídrica, se dará aplicación a los mismos usos y normas establecidos para la zona de aptitud forestal, pero, solamente el 50% del predio deberá destinarse a la silvicultura, el 30% al uso potencial y el 20% restante según lo estipulado para el índice máximo de ocupación en este artículo.

• **ARTÍCULO 44.**

EL Artículo 148 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 150. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA AGROPECUARIA.

Todo proyecto ubicado en esta zona debe cumplir las siguientes normas:

- ☐ Usos: Se regirán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", contenidos en el Artículo 146 del presente Acuerdo.
- ☐ La Densidad en esta zona será de:
 - Para condominio: 8 vvda/Ha.
 - Para parcelación o loteos: 5 vvda/Ha.
- ☐ Índice de ocupación: Incluye construcciones principales, complementarias, vías y pisos duros.
 - Para condominio: 20% del área bruta del predio.
 - Para parcelación 20% del área bruta del predio.
 - Para desarrollos individuales de vivienda: 10% del área bruta.
 - Para otro tipo de uso diferentes a vivienda 20%, salvo los Floricultivos que tendrán un índice de ocupación del 60% del área bruta del predio.

El resto del área deberá ser destinada al uso potencial según Plano de uso potencial.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 10
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

1) La altura máxima para las construcciones:

- Vivienda: 9 m
- Otros usos: 12 m

Retiros mínimos:

- A eje de vía: según plan vial.
- A linderos: 5.00 mts

PARÁGRAFO PRIMERO. Se establece como Distrito Agrario del Municipio, creado mediante acuerdo 074 de 2003, el territorio comprendido por la Zonas Agropecuarias de la veredas Santa Bárbara, San Luis, Los Pinos, La Porquera, La Mosca, Galicia, Abreo, Abreito, El Carmin, Cuchillas de San José, Mampuesto y La Laja.

• ARTÍCULO 45.

El Artículo 149 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 151. NORMAS PARA LA ZONA SUBURBANA EN GENERAL. Los proyectos que se ubiquen en esta zona deberán cumplir las siguientes normas:

1) Usos: Se regirán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", consignado en el Artículo 146 del presente Acuerdo.

2) Densidad máxima:

- Para parcelación o loteos y predios individuales: 6 vvda/Ha.
- Para condominio: 10 vvda/Ha.

3) Índice ocupación: Incluye construcciones principales, complementarias, vías y pisos duros

- Para usos distintos a vivienda: 30% del área bruta, entre edificación y pisos duros.
- Para condominio 30% del área bruta.
- Para parcelación o loteo 30% del área bruta.
- Para lote individual destinados a vivienda 15% del área bruta.

El resto del área deberá ser destinada al uso potencial según plano de uso potencial.

Altura máxima:

- Vivienda: 12 m
- Otros usos: 15 m

Retiros mínimos:

- A eje de vía: según plan vial.
- A linderos: 5.00 mts

Todas las actividades permitidas, podrán realizarse con estricto cumplimiento de la tranquilidad y el silencio que caracterizan la zona. Aquellas que por su naturaleza produzcan ruido deberán cumplir los límites permisibles y los horarios establecidos y solo podrán funcionar en sitios o edificaciones previamente acondicionados para ello con elementos que controlen y mitiguen el ruido, los olores o cualquier otro tipo de impacto visual urbanístico o ambiental.

• ARTÍCULO 46.

EL Artículo 151 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 153. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL. Los proyectos que se ubiquen en esta zona deberán dar cumplimiento a las siguientes normas.

1) Usos: Se regirán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", Artículo 146 del presente Acuerdo.

Responsable, Transparente u Humano



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

- ☐ Índice ocupación:
 - ☐ Para usos diferentes a vivienda: 60% del área bruta entre edificación y pisos duros.
 - ☐ Para desarrollo individuales de vivienda 15% del área bruta del lote y una densidad de 6 viviendas/Ha.
- ☐ Índice de construcción: 1.5 para usos diferentes a vivienda.
- ☐ Altura para edificaciones destinadas a vivienda: 9 m.
- ☐ Retiros mínimos:
 - A eje de vía según plan vial.
 - A lindero 5.00 mts
 - A lindero 10.00 mts debidamente arborizados, cuando se trate de uso industrial.

Para la ubicación de las industrias en el municipio de Rionegro se dará prelación a las empresas que hagan parte o se adhieran al convenio de producción limpia suscrito entre CORNARE y el sector industrial.

Adicionalmente todo proyecto industrial para iniciar la construcción deberá contar con licencia ambiental y el visto bueno del Comité de Asentamientos Industriales.

Con el fin de lograr implementar tecnologías limpias en el municipio de Rionegro, Toda empresa dará aplicación a los límites permisibles para emisiones y vertimientos, se controlará el uso de combustibles contaminantes y se dará aplicación al Decreto 948 de 1995, Decreto 1594 de 1984, Ley 373 de 1997 o aquellas que las sustituyan o modifiquen.

No se autorizará el establecimiento o instalación de una fuente fija de emisión de contaminantes al aire en zonas distintas de las habilitadas para usos industriales.

• ARTÍCULO 47.

EL Artículo 153 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 155. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA FRANCA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA.
Los proyectos que se asienten en esta zona deben cumplir las siguientes normas específicas:

- ☐ Usos: Se regirán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", consignado en el Artículo 146 del presente Acuerdo.

- ☐ Índice ocupación: Que incluye construcciones principales, complementarias, vías y pisos duros.

El resto del área deberá ser destinada según Plano de uso potencial.

- Para condominio: 30% del área bruta.
- Para parcelación: 30% del área bruta.
- Para desarrollo individuales de vivienda 20% del área bruta.
- Para usos distintos a vivienda: 60% del área bruta.

- ☐ Índice de construcción: 1.5 para usos diferentes a vivienda.

- ☐ Densidad máxima:

- Para condominio: 8 vvda/Ha.
- Para parcelación: 4 vvda/Ha.

- ☐ Retiros mínimos:

- A eje de vía: según plan vial.
- A lindero 5.00 mts
- A lindero 10.00 mts debidamente arborizados, cuando se trate de uso industrial.

- ☐ Altura máxima: 9 metros. Para usos destinados a vivienda

• ARTÍCULO 48.

EL Artículo 158 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 15
E:mail concejorionegro@hotmail.com

J



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

ARTÍCULO 160. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARCELACIONES. Se entiende por parcelación, el proyecto de desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, que se subdivide en 2 o más lotes donde se requiera la realización de obras de urbanismo tales como infraestructura de servicios públicos, infraestructura, vías, y equipamiento de uso público y comunitario de acuerdo a las normas vigentes, quedando obligado al cumplimiento de lo siguiente:

1. El parcelador esta obligado a gestionar la licencia de urbanismo para la ejecución y enajenación del proyecto.
2. El parcelador tiene la obligación de realizar las cesiones obligatorias establecidas en este acuerdo.
3. El parcelador deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos, para cada parcela, construyendo o por lo menos diseñando y localizando el sistema de tratamiento colectivo o individual de aguas residuales con tratamiento secundario y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.
4. Debe presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público y en caso de poseer concesión de aguas, ante la Autoridad Ambiental deberá anexar la autorización de trasferencia de la concesión para cada uno de los lotes resultantes.
5. Debe garantizar que cada lote disponga de acceso directo por vía publica, privada o servidumbre de transito con sección transversal según Plan vial.
6. Cada lote individual debe estar en posibilidad de cumplir las normas de retiro, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas de acuerdo a cada zona.
8. No se admitirá que un lote resultante de una subdivisión quede afectado al punto de no poder ser construido
9. Deberá además formular un reglamento de Copropiedad que determine:
 - ☐ El manejo de las servidumbres, las zonas comunes, los equipamientos colectivos, la infraestructura de los servicios públicos entre otros.
 - ☐ Los retiros establecidos entre cada una de las parcelas.
 - ☐ La ubicación permitida de los elementos deteriorantes o contaminantes, como infraestructura para animales, cultivos y huertas, caballerizas, entre otros.
 - ☐ Áreas de protección y áreas destinadas dentro de cada una de las parcelas al uso potencial establecido en este acuerdo.

Las obligaciones así establecidas quedarán incluidas en las escrituras publicas y en el registro inmobiliario de cada una de las parcelas y serán de obligatorio cumplimiento para los adquirentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los loteos y subdivisiones de predios incluidas las sucesiones, deberán cumplir todas las obligaciones establecidas en los numerales, 2, 4, 5, 6, 8 del presente artículo, además de garantizar que el área de los lotes originales y resultantes sean iguales o mayores según las normas establecida para la zona homogénea.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Secretaria de Planeación, evaluará individualmente los casos donde el área del predio sea menor al área exigida, siempre y cuando el registro de la escritura de subdivisión de los terrenos haya sido anterior a Diciembre 05 de 1990. Además podrá otorgar la licencia para casos en que el área mínima exigida esté por debajo hasta en un cinco por ciento (5%) y se acredite la imposibilidad de ajustarse a la misma.

PARÁGRAFO TERCERO: Para parcelaciones y condominios, la densidad y el índice de ocupación se tomará con respecto al área bruta del predio original y no a los lotes individualmente considerados.

Estos proyectos quedarán consolidados y no podrán ser sujetos a nuevas subdivisiones o a sobrepasar el índice de ocupación permitido para toda la parcelación o condominio.

• **ARTÍCULO 49.** *Responsable, Transparente y Humano*

☞ Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 10
E:mail concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

EL Artículo 142 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 161. NORMAS PARA LOS CONDOMINIOS O UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS EN SUELO RURAL. Se considera condominio todo proyecto que en el suelo rural presente construcciones integradas arquitectónica y ambientalmente, reunidas o confinadas dentro de un índice de ocupación establecido en las normas aplicables a cada zona homogénea, que compartan elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de protección ambiental, que contengan elementos de encerramiento y compartan una misma entrada.

- ☐ Los condominios comerciales podrán ubicarse en las zonas del suelo rural y suburbano, siempre y cuando den cumplimiento a las normas establecidas para el suelo de protección y la zona de aptitud forestal y se sujetaran a las siguientes normas:
- ☐ Los condominios deberán cumplir las normas específicas de las zonas homogéneas donde se ubican, en especial lo referente al índice de ocupación, el cual no podrá ser discontinuo o disperso en el área total.
- ☐ El resto del lote deberá permanecer en común y proindiviso, destinado al uso potencial del suelo.
- ☐ El condominio debe contar con autoabastecimiento de servicios públicos, sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.
- Deberá contar con un reglamento de copropiedad en los mismos términos exigidos para las parcelaciones.
- En el área rural, para tener derecho al cerramiento, la unidad deberá destinar el 100 % de las áreas de cesión tipo A, por fuera de la parcelación.

• **ARTÍCULO 50.**

EL Artículo 160 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 162. CONDOMINIOS CAMPESINOS. La comunidad campesina, del Municipio de Rionegro podrá optar por la figura de "condominios campesinos" los cuales se podrán asentar, en cualquier zona homogénea del suelo rural y suburbano, excepto en zonas de protección y aptitud forestal, siempre y cuando den cumplimiento a las normas establecidas para el suelo rural.

En este proyecto sin detrimento del medio ambiente, es posible la edificación de mayor número de viviendas en un mismo predio, con las siguientes condiciones y normas específicas:

- ☐ El índice máximo de ocupación será del 20% del área bruta del predio y dentro de este concepto se incluyen viviendas, vías y construcciones complementarias, pisos duros, todas estas se encontrarán confinadas en el índice de ocupación establecido.
- ☐ En ningún caso el área destinada a cada unidad de vivienda podrá ser inferiores a 72 m² en primer piso, incluyendo edificaciones y espacios descubiertos interiores.
- El 80% del predio restante deberá ser destinado al uso potencial del suelo según plano de Uso potencial del suelo municipio de Rionegro.
- ☐ La Densidad máxima será de 12 viviendas por Hectárea.
- ☐ Los propietarios deberán dar cumplimiento a las normas estructurantes y en general a las establecidas para el suelo rural.
- ☐ El predio deberá permanecer en proindiviso y sus propietarios formularán un reglamento de copropiedad, que recoja todas las obligaciones aquí establecidas, las cuales constarán en la escritura pública y además se configurarán como una afectación voluntaria en la matrícula inmobiliaria del predio.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal, Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 16
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

Sin perjuicio de las sanciones urbanísticas a que halla lugar, el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad por parte del propietario del predio, así como su enajenación y/o arrendamiento a terceros, implica la pérdida de los beneficios y la obligación de cancelar una suma por concepto de plusvalía, lo mismo ocurrirá si el predio se comercializa con terceros.

PARÁGRAFO: Los propietarios de los terrenos interesados en acceder a este beneficio, deberán solicitarlo en el trámite de la licencia de construcción, anexando certificación del Sisben y de la Junta de Acción Comunal o del organismo que haga sus veces, sobre su condición de campesino.

• ARTÍCULO 51.

Se crea un Artículo que quedará así:

ARTÍCULO 163. PARCELACIÓN CAMPESINA: La comunidad campesina, del Municipio de Rionegro podrá optar por la figura de "parcelación campesina" las cuales se podrán asentar, en cualquier zona homogénea del suelo rural y suburbano, excepto en zonas de protección y aptitud forestal, siempre y cuando den cumplimiento a los siguientes parámetros:

Densidad: 10 viviendas por hectárea

Índice de ocupación: 15% del área bruta del predio

Deberán tramitar la licencia de urbanismo y cumplir con los numerales 1, 4, 5, 6, 7, 8 del Artículo 160.

No se permitirá el cerramiento de la parcelación.

Se deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos, para cada parcela, construyendo el sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.

No pagarán áreas de cesión tipo A y B.

Podrán consistir, como máximo, de 20 parcelas.

Deberán ser solicitadas con el apoyo de la comunidad campesina conformando una Junta de Vivienda Comunitaria Campesina debidamente aprobada por la oficina de Desarrollo a la Comunidad o quien haga sus veces e integrada por campesinos, los cuales acreditarán su condición de campesino mediante certificación de la Junta de Acción Comunal y la Oficina del Sisben. Dicha junta de Vivienda Comunitaria Campesina deberá estar conformada como prerrequisito para la licencia de urbanismo.

Deberá solicitar permiso de escrituración ante la Secretaría de Planeación, el cual solo se otorgará única y exclusivamente para los miembros que hagan parte de la Junta de Vivienda Comunitaria Campesina y se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria la prohibición de venderse, cambiarse o enajenarse en un término de cinco años.

• ARTÍCULO 52.

EL Artículo 161 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 164. Todos los proyectos en el suelo rural deben cumplir las siguientes normas:

- ☐ Los propietarios deberán abstenerse de colocar cualquier elemento que perturbe la tranquilidad entre vecinos o afecte el medio ambiente, además quedará sujeto al cumplimiento de las condiciones para la conservación y el mejoramiento de la zona de protección agropecuaria, Forestal y minera consagrados en el Componente Rural del P.O.T.
- ☐ Será de obligatorio cumplimiento que los parqueaderos, zonas de cargue, sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, pisos duros que requiere el proyecto, sean resueltos en el área neta del lote.
- ☐ En aras de conservar el paisaje, para el emplazamiento de cualquier construcción, se hará el menor movimiento de tierra técnicamente posible, previamente autorizado por la Unidad de Gestión Ambiental Municipal o quien cumpla sus funciones y antes del trámite de la licencia de urbanismo y construcción; para lo cual deberá presentar un plan de manejo de los movimientos de tierra. Lo anterior se aplicará siempre y cuando el proyecto no requiera tramitar licencia ambiental.

Responsable, Transparente y Humano



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

- ☐ Los desarrollos individuales con proyectos diferentes a vivienda, se manejarán con el índice de ocupación establecidos en la zona homogénea correspondiente, mas no con la densidad.
- ☐ Los desarrollos individuales de vivienda, se manejaran en proporción a la densidad establecida para las parcelaciones o loteos en la zona homogénea correspondiente.
- ☐ Todo proyecto asentado en el suelo rural deberá contar con un sistema eficiente de tratamiento de aguas residuales de acuerdo a las directrices técnicas establecidas en el Capítulo E, del Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico acogido por la Resolución 0822 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico, el cual será revisado y aprobado específicamente dentro del trámite de la licencia correspondiente.
- ☐ Cuando la disposición final de aguas residuales, se haga directamente en fuente de agua superficial, se exigirá sistema terciario de tratamientos.
- ☐ En ningún caso se permitirá la disposición de los efluentes del sistema de tratamiento sobre fuentes de agua superficial, sin contar con una distancia mínima de 200 m a cualquier tipo de captación.
- ☐ Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea deberá estar registrada en la Secretaría de Planeación y contar con el permiso de Cornare.
- ☐ Se prohíbe cualquier tipo de sumidero de aguas residuales.
- ☐ Para el desarrollo de proyectos de vivienda en el suelo rural, se podrá permitir la disminución de retiros a linderos hasta 3.00 metros, siempre y cuando se presente la autorización escrita por parte del colindante.

• ARTÍCULO 53.

Se reglamenta el cerramiento de lotes en el suelo rural, quedará así:

ARTICULO 173. CERRAMIENTO DE LOTES EN EL SUELO RURAL. Los cerramientos de lotes en el suelo rural, serán tales que permitan una permeabilidad visual mayor o igual al 80 % del área del cerco. No se permitirán la construcción de jarillones, cercas vivas, muros en mampostería o demás elementos constructivos que imposibiliten la visualización del paisaje; los cercos de predios que den frente a vías terciarias deberán retirarse al menos un metro con cincuenta centímetros (1,50 ms.), del borde de calzada.

• ARTÍCULO 54.

EL Artículo 171 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 174. NORMAS ESPECIFICAS PARA FLORICULTIVOS. Los Floricultivos podrán localizarse en zona agropecuaria si el uso potencial lo permite.

Para poder funcionar deben estar inscritos en el "Convenio para una producción más limpia" suscrito entre el sector floricultor y Cornare.

El perímetro del cultivo tendrá un aislamiento en cerca viva.

Se les aplicará un Índice de ocupación del 60% del área bruta en el cual se debe ubicar pisos duros, parqueaderos, zonas de cargue, sistema de tratamiento de aguas y residuos sólidos.

La construcción (ubicación de los invernaderos) debe guardar los siguientes retiros especiales:

- ☐ A corrientes de agua, lagos y humedales 30 metros.
- ☐ A construcciones de vivienda 30 metros.
- ☐ A la vía según el plan vial.
- ☐ A linderos 10 metros.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

Estos retiros deben estar en cobertura vegetal con árboles ornamentales y arbustos, sirviendo como zona amortiguadora frente al impacto ambiental y paisajístico.

Los invernaderos dedicados a reproducción de especies (camas madres y bancos de enraizamiento) estarán ubicados después de los retiros.

Se restringe el establecimiento o ampliación de cultivos en zonas donde se presente escasez de agua o se tengan limitantes biofísicos como pendientes.

• ARTÍCULO 55.

EL Artículo 172 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 175. Se establece un término de seis meses a partir de la sanción del presente Acuerdo para que la Administración Municipal reglamente el Uso Minero en el territorio Municipal teniendo en cuenta la Ley 685 de agosto 15 de 2001 por medio del cual se expide el Código de Minas, o aquel que lo modifique o sustituya y los estudios y Acuerdos corporativos expedidos por Comare.

• ARTÍCULO 56

Se reglamenta el visto bueno para la conexión a los servicios públicos, quedará así:

ARTÍCULO 178. Para el acceso a los servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado, Energía y Teléfono, el usuario deberá presentar ante la empresa prestadora del servicio, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación mediante el cual se certificara la legalidad del inmueble en donde pretenda realizar la conexión.

• ARTÍCULO 57.

EL Artículo 176 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 179. Toda intervención sobre una edificación, que modifique o altere sus elementos estructurales, se entenderá como un proyecto de construcción para efectos de la licencia de construcción y deberá dar cumplimiento a todas las normas vigentes en especial las de espacio público y retiros obligatorios.

• ARTÍCULO 58.

EL Artículo 178 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 182. REQUISITOS AMBIENTALES. En virtud del principio del rigor subsidiario establecido en el artículo 63 de la Ley 99 de 1993, la exigencia de licencia ambiental o de registro ante la autoridad ambiental competente se realizará conforme a lo establecido en el Decreto 1728 de agosto 6 de 2002, "Por el cual se reglamenta el título octavo de la Ley 99 de 1993 sobre la licencia ambiental", o aquel que lo modifique o sustituya. Se establece un término de seis meses para que la Administración Municipal evalúe la adopción de los estudios ambientales realizados por Comare posteriores a la concertación inicial del P.O.T., así como los Acuerdos corporativos expedidos en este lapso de tiempo.

• ARTÍCULO 59.

EL Artículo 194 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 196. LEGALIZACIONES. Corresponderá exclusivamente a la Administración municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación, adelantar el proceso de legalización cuando este recaiga sobre parcelaciones, urbanizaciones, asentamientos o barrios. Este proceso puede ser iniciado a petición de los interesados o de oficio, e implicará la adopción de las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de la parcelación, urbanización, asentamiento o barrio, dar visto bueno a los planos y de ser necesario expedir reglamentación específica para el proyecto, en este último evento dicha reglamentación será expedida mediante Resolución Administrativa de carácter temporal. El proceso aquí previsto solo procederá cuando el hecho a legalizar y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

En el caso de urbanizaciones, asentamientos o barrios, de vivienda de interés social que no excedan el rango de los 90 salarios mínimos mensuales legales vigentes, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes involucrados. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que

Responsable, Transparente u Humano



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto solo procederá cuando el hecho a legalizar y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

• ARTÍCULO 60.

EL Artículo 193 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 197. Cuando la solicitud de legalización verse sobre construcciones ubicadas en loteos o subdivisión de lotes, que se adelantaron sin el cumplimiento de las normas referentes al área mínima de predio y que actualmente no puedan dar cumplimiento a las normas referentes al índice de ocupación establecidos en las zonas homogéneas, podrán ser legalizadas siempre y cuando cumplan con las normas de este acuerdo, y con las compensaciones a que se refiere el Artículo 197 del presente Acuerdo.

En estos eventos, en la solicitud inicial se exigirá además de los requisitos establecidos en el Artículo 191 del presente Acuerdo, entregar la siguiente información:

- ☐ Copia de las licencias y permisos ambientales expedida por Cornare, si lo requiere.
- ☐ Avalúo del predio según lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 o aquel que lo sustituya o modifique.

• ARTÍCULO 61.

EL Artículo 196 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 199. PROHIBICIÓN DE REALIZAR RECONOCIMIENTO DE CONTRUCCIONES Y LEGALIZACIONES. La Secretaría de Planeación se abstendrá de otorgar reconocimientos y de legalizar proyectos, cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- ☐ Que el predio ó la construcción este ubicado en suelo de protección.
- ☐ Que el predio ó la construcción se localice en predios que hayan sido declarados no aptos para construcción según el estudio de Actualización de zonas de riesgo y amenaza del Dapard.
- ☐ Cuando el predio ó la construcción se encuentre ubicado en zona de localización de los sistemas estructurantes del territorio como vías y espacio públicos, salvo que de cumplimiento a los requerimientos para renuncia a mejoras.
- ☐ Que el proyecto este ubicado en las áreas de retiros obligatorios.
- ☐ Que la vivienda no cuente con las normas mínimas de calidad, salubridad, iluminación y ventilación naturales.
- ☐ Que no cuente con la infraestructura de servicios públicos domiciliarios en el suelo urbano y no pueda autoabastecerse de los mismos de manera continua y eficiente, en el suelo rural.
- ☐ Cuando el uso desarrollado en la construcción sea contrario a los establecidos por las normas vigentes para la zona homogénea.
- ☐ Que el proyecto genere contaminación ambiental.
- ☐ Cuando no se pague la compensación respectiva.

• ARTÍCULO 62.

EL Artículo 197 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 200. COMPENSACIONES EN CASOS DE LEGALIZACION Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando el proyecto se ajuste a las demás normas urbanísticas vigentes, excepto los eventos específicos aquí desarrollados podrá ser legalizado, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

1. Cuando el índice de ocupación sea mayor al permitido en la norma vigente, el particular dará al municipio en compensación una suma adicional equivalente al 10% del valor comercial por m² del

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 16
E:mail concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

predio, por cada m² de predio faltante para dar cumplimiento a la norma. Cuando se trate de Índice de construcción, dará el 5 % del valor metro cuadrado construido según los índices de Camacol, por cada metro cuadrado construido en exceso.

2. Cuando la parcelación, urbanización, asentamiento y barrio, no cumpla con la densidad establecida para la zona homogénea, el particular dará al Municipio en compensación una suma equivalente al 10% del valor comercial por m² del predio, por cada m² faltante para dar cumplimiento a la norma.
3. Las parcelaciones, urbanizaciones y barrios superiores, deberán aportar al municipio en compensación un valor equivalente al 50% de las áreas de cesión que le hagan falta para dar cumplimiento a la norma en este tipo de proyectos.

Para efectos de la determinación del valor a compensar, la autoridad competente exigirá al interesado allegar un avalúo comercial del área del predio. Este avalúo se sujetará a las normas del Decreto 1420 de 1998 o aquél que lo modifique o sustituya.

PARÁGRAFO: Los dineros que se recauden por las compensaciones a que hace este artículo, irán al fondo de compensaciones para destinarse a proyectos de VIS y reubicación de asentamientos subnormales.

• **ARTÍCULO 63.**

EL Artículo 198 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 201. Las construcciones así como las parcelaciones, urbanizaciones, asentamientos y barrios realizados con posterioridad al 9 de agosto de 1996, podrán ser legalizadas o reconocidas, siempre y cuando cumplan las normas vigentes y paguen las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

• **ARTÍCULO 64.**

EL Artículo 201 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 203. DECLARATORIA DE PLANES PARCIALES. Para efectos del artículo anterior se declaran como Planes Parciales los siguientes:

A. PLAN PARCIAL EN EL SUELO RURAL

- ☐ Plan parcial de Alto Bonito, Plano N° 61524403.
- ☐ Plan parcial Parque de la Represa Abreo Malpaso, Plano N° 61514409.
- ☐ Plan parcial Peñoles, Plano N° 61524404.
- ☐ Plan parcial la Puerta, Plano N° 61524405.

B. PLAN PARCIAL EN EL SUELO URBANO

- ☐ Plan parcial No 08. Lago Santander, Plano N° 61514408.
- ☐ Plan Parcial No 22. La inmaculada, Plano N° 51514407.
- ☐ Plan Parcial No 23. La Herradura, Plano N° 51514407.
- ☐ Plan Parcial No 24. Juan Antonio Murillo, Plano N° 51514407.
- ☐ Plan Parcial No 25. Represa Abreo Malpaso, Plano N° 61514409.

C. PLAN PARCIAL EN EL SUELO DE EXPANSIÓN

- ☐ Plan parcial de incorporación de las zonas de expansión, Plano N° 61514407.

NUMERO	NOMBRE	NUMERO	NOMBRE
1	PLAN PARCIAL BARRO BLANCO	2	PLAN PARCIAL MALPASO

Responsable, Transparente y Humano



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

3	PLAN PARCIAL EL POZO	4	PLAN PARCIAL SUBACHOQUE
5	PLAN PARCIAL FONTIBÓN	6	PLAN PARCIAL LAURELES
7	PLAN PARCIAL ALTO DE LA MOSCA	9	PLAN PARCIAL INDUSTRIALES
10	PLAN PARCIAL EL TRANVIA	11	PLAN PARCIAL CIMARRONAS
12	PLAN PARCIAL LA MACARENA	13	PLAN PARCIAL EL ROSAL
14	PLAN PARCIAL SAN JOAQUIN	15	PLAN PARCIAL OJO DE AGUA
16	PLAN PARCIAL CASA MIA	17	PLAN PARCIAL QUIRAMA
18	PLAN PARCIAL SAN ANTONIO	19	PLAN PARCIAL GUALANDAY
20	PLAN PARCIAL EL FARO	21	PLAN PARCIAL PUENTE REAL

PARÁGRAFO: El Municipio de Rionegro y los particulares interesados, podrán en cualquier momento proponer la declaratoria de nuevos planes parciales siempre y cuando adelanten los procedimientos a que se refiere el Capítulo Séptimo de este Acuerdo.

• **ARTÍCULO 65.**

EL Artículo 204 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 206. REQUISITOS COMUNES PARA PLANES PARCIALES EN EL SUELO DE EXPANSIÓN. Los planes parciales de incorporación del suelo de expansión al urbano deberán cumplir las siguientes directrices o parámetros urbanístico:

1. Densidad: 50 viviendas por hectárea
Para vivienda de interés social, 70 viviendas por hectárea.
2. Áreas de cesión: Las contenidas en el Capítulo Tres de este acuerdo.
3. Los usos permitidos: Según cuadro usos generales del suelo urbano Artículo 95 del presente Acuerdo.
4. Deberá construir los equipamientos comunitarios, espacios y escenarios deportivos y educativos según las necesidades de cada plan parcial y el tamaño de la actuación, los cuales serán concertados con la Secretaría de Planeación municipal, además deberá cumplir con los requerimientos de parqueaderos que se establecen en las normas del componente urbano.
5. El Plan Parcial deberá acoger las normas consagradas para los Sistemas estructurantes, suelo de protección, servicios públicos, vías, espacio público, equipamientos.
6. El municipio podrá implementar procedimientos de desarrollo concertado, con el fin de lograr que los particulares asuman la implementación de los proyectos prioritarios, vías y redes primarias, esta negociación tendrá como base los excedentes de aprovechamientos urbanísticos y el pago anticipado de la plusvalía que se genere por cada plan parcial.
7. Proteger, conservar y recuperar las zonas identificadas como protección, aptitud forestal.
8. La dotación de los servicios públicos se regirá por el Artículo 92 de éste Acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO. Adoptase como delimitación de los Planes Urbanos Parciales la establecida en el Plano N° 61514407 denominado Planes Parciales en Suelo Urbano y de Expansión.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Lo dispuesto en este artículo se aplicará, sin excepción, a todos los planes parciales contemplados en el literal C del artículo 63 de este acuerdo.

• **ARTÍCULO 66.**

EL Artículo 209 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 211. CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANES PARCIALES. Los Planes parciales deben contener como mínimo lo establecido en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 o aquel que lo sustituya o modifique.

• **ARTÍCULO 67.**

EL Artículo 226 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal, Piso 4to. Rionegro Antioquia PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 15
E:mail concelrionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

ARTÍCULO 228. PATRIMONIO Y RENTAS DEL FONDO DE COMPENSACIONES. El patrimonio del fondo de compensación estará constituido por:

- ☐ 5% del valor de lo recaudado por el municipio en razón del efecto plusvalía.
- ☐ Las cesiones obligatorias que sean canceladas en dinero.
- ☐ Los dineros recaudados por las compensaciones establecidas en este Acuerdo.

Otras que se le asignen.

• **ARTÍCULO 68.**

Se reglamenta el trámite de visto bueno de vías y loteo, quedará así:

ARTÍCULO 239. VISTO BUENO DE VÍAS Y LOTEO. Es un paso previo a la licencia de urbanismo el cual consiste en un visto bueno a la conformación urbanística de un proyecto determinado, pero no se constituye como licencia de urbanismo o construcción.

El particular deberá solicitar ante la Secretaría de Planeación, la iniciación del trámite de la licencia, anexando los siguientes documentos.

- ☐ Certificado de Delineación vigente.
- ☐ Certificado de Georeferenciación.
- ☐ Relación vial que comprenda la continuidad del plan vial municipal.
- ☐ Levantamiento topográfico señalando las pendientes superiores al 75%.
- ☐ Dos copias heliográficas del proyecto de urbanismo, firmado por arquitecto profesional.
- ☐ Manifestación de si el proyecto objeto de la solicitud se destinará a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el contenido de la licencia.
- ☐ Constancia de la aprobación de las áreas del cesión.

• **ARTÍCULO 69.**

EL Artículo 237 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 240. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO. Es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el P.O.T.

Son modalidades de la licencia de urbanismo, la licencia para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para urbanización en suelo urbano y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

• **ARTÍCULO 70.**

EL Artículo 238 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 241. REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANISMO. El particular deberá solicitar ante la Secretaría de Planeación, la iniciación del trámite de la licencia, anexando los siguientes documentos.

- ☐ Certificado de Delineación vigente.
- ☐ Certificado de Georeferenciación.
- ☐ Paz y salvo municipal de impuesto predial, valorización y alumbrado público.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal, Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

- ☐ Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.
- ☐ Visto bueno de vías y Loteo expedido bajo la normatividad vigente.
- ☐ Amarre geodésico.
- ☐ Visto bueno de Adecuación paisajística o movimiento de tierras.
- ☐ Dos copias heliográficas del proyecto de urbanismo, firmado por arquitecto e ingeniero civil debidamente matriculados, el cual contendrá como mínimo lo siguiente:
 - Diseño geométrico de vías especificando el diseño en planta, el alineamiento vertical y las secciones transversales, debidamente calculadas.
 - Redes de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas y Teléfono, debidamente aprobadas por las empresas prestadoras de servicios públicos.
 - Levantamiento topográfico señalando las pendientes superiores al 75%.
 - Plano de terraceo que contenga la propuesta de cortes y llenos de todo el proyecto
- ☐ Nombre, identificación, dirección y teléfono de los vecinos.
- ☐ Manifestación de si el proyecto objeto de la solicitud se destinará a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el contenido de la licencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el caso de los proyectos por etapas, la licencia de urbanismo deberá tramitarse para todos los predios sobre los cuales se adelantará la urbanización, sin embargo para cada etapa se podrá solicitar y expedir la respectiva licencia de construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La expedición de la licencia de urbanismo incluirá la autorización para el encerramiento temporal durante la etapa de ejecución, así como el movimiento de tierras.

• **ARTÍCULO 71.**

EL Artículo 240 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 243. AUTORIZACIÓN PARA ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA Y/O MOVIMIENTO DE TIERRA. Todo movimiento de tierra diferente del descapote necesario para la urbanización o construcción, debe contar con el visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental adscrita a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, cumpliendo los siguientes requisitos:

El propietario deberá allegar solicitud con la siguiente información:

- ☐ Certificado de Georeferenciación.
- ☐ Localización exacta del predio indicando, fuentes de agua, urbanizaciones, vías, construcciones vecinas.
- ☐ Plan de manejo ambiental para los movimientos de tierra que incluya la identificación de impactos y la formulación de los planes de prevención, mitigación, corrección, compensación, monitoreo, seguimiento, contingencia y abandono.
- ☐ Levantamiento topográfico señalando las pendientes superiores al 75%.
- ☐ Plano de terraceo que contenga la propuesta de cortes y llenos de todo el proyecto, así como los perfiles y ejes necesarios tanto del terreno natural como del final.
- ☐ Indicar tratamiento de taludes, método para extraer el material vegetal y su destino final, pendientes, implementar zanjas de coronación e intermedias, tipo de arborización o vegetación.
- ☐ Sitio de disposición final de la tierra o de los escombros.
- ☐ Indicar el tipo de encausamiento de aguas lluvias.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E:mail concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

- ☐ Presentar dos juegos de planos y especificaciones firmados por ingeniero civil o geólogo debidamente acreditados.

• ARTÍCULO 72.

EL Artículo 242 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 245. REQUISITOS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

- ☐ Certificado de Delineación vigente.
- ☐ Certificado de Georeferenciación.
- ☐ Paz y salvo municipal de impuesto predial, valorización y alumbrado público.
- ☐ Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.
- ☐ Visto bueno de Adecuación paisajística o movimiento de tierras en caso de necesitarse.
- ☐ Dos copias heliográficas del proyecto arquitectónico, firmado por arquitecto debidamente matriculado.
- ☐ Dos juegos de los planos estructurales y las memorias de cálculos así como las memorias de otros diseños no estructurales, de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas de sismo - resistencia, debidamente firmadas por un profesional facultado para este fin, quienes se harán responsables de los diseños.
- ☐ Manifestación de si el proyecto objeto de la solicitud se destinará a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el contenido de la licencia.
- ☐ Nombre, identificación, dirección y teléfono de los vecinos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando el objeto de la licencia sea una intervención sobre un inmueble considerado patrimonio histórico, o que esté dentro del área de influencia, este debe anexar concepto del Comité de Patrimonio Histórico del Municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá solicitar copia del acta de Asamblea General de copropietarios en la cual se autoricen las obras o la autorización por escrito de mínimo el 70 % de los propietarios.

• ARTÍCULO 73.

EL Artículo 243 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 246. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE UNA AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN O MODIFICACIÓN. Cuando el objeto de la solicitud sea la ejecución de una ampliación, adecuación ó modificación, será necesario acreditar:

- ☐ Copia de la certificación de delineación vigente. Este no se requerirá cuando la ejecución de la obra no comprometa la fachada, cuando comprometa la fachada pero solamente para el reemplazo de elementos constitutivos como puertas y ventanas sin que implique la construcción de un nuevo muro de fachada y cuando la ejecución no se encuentre sobre zonas de retiros obligados. En todo caso, cuando durante la ejecución de cualquier tipo de obra que no haya solicitado delineación, se produce la demolición accidental o voluntaria del muro de la fachada, el usuario estará obligado a solicitar el Certificado de Delineación y en ese sentido modificara la licencia si a ello hubiere lugar a fin de dar cumplimiento a los retiros obligatorios.
- ☐ Paz y salvo municipal de impuesto predial, valorización y alumbrado público.
- ☐ Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.
- ☐ Visto bueno de Adecuación paisajística o movimiento de tierras en caso de necesitarse.

Responsable, Transparente y Humano



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

- ☐ Dos copias heliográficas del proyecto arquitectónico, firmado por arquitecto debidamente matriculado.
- ☐ Dos juegos de los planos estructurales y las memorias de cálculos así como las memorias de otros diseños no estructurales, de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas de sismo - resistencia, debidamente firmadas por un profesional facultado para este fin, quienes se harán responsables de los diseños.
- ☐ Nombre, identificación, dirección y teléfono de los vecinos.
- ☐ Cumplir con el parágrafo 1 y 2 del artículo precedente
- ☐ Copia de la licencia con la cual se aprobó la construcción existente, si fuera posterior a 1968 en caso contrario aportar un documento donde manifieste que es anterior a 1968.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando el objeto de la obra se requiera para un cambio de uso, se verificará que la infraestructura física este acorde con el nuevo uso, que cumpla las normas técnicas de construcción y no utilice el espacio público como complemento de las actividades que pretende desarrollar.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Toda intervención sobre una edificación que altere un elemento estructural se tomará como una licencia nueva y dará cumplimiento a todas las normas vigentes en especial las que atañen al espacio público.

• ARTÍCULO 74.

Se reglamenta el trámite del Certificado de Delineación, quedará así:

ARTÍCULO 249. CERTIFICADO DE DELINEACIÓN. Es el documento mediante el cual se da a conocer la normatividad específica aplicable a un predio en particular. Se requerirá la presentación de los siguientes documentos:

- ☐ Certificado de Georeferenciación.
- ☐ Nombre del propietario, identificación, dirección y teléfono.
- ☐ Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.
- ☐ Certificado de existencia y representación legal cuando el que trámite sea persona jurídica.
- ☐ Copia de la escritura del predio.
- ☐ Paz y salvo municipal de impuesto predial, valorización y alumbrado público.
- ☐ Certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía, expedido por la autoridad competente.

• ARTÍCULO 75.

Se reglamenta el trámite de las subdivisiones prediales, quedará así:

ARTÍCULO 251. TRAMITE PARA SUBDIVISIONES PEDIALES Y LOTEOS.

El interesado deberá allegar a la Secretaría de Planeación los siguientes documentos:

- ☐ Copia de Escritura publica registrada del predio objeto de subdivisión.
- ☐ Copia del certificado de libertad del predio objeto de subdivisión.
- ☐ Certificado de Georeferenciación, donde se incluye la subdivisión.
- ☐ Copia del recibo de pago de las áreas de cesión tipo B correspondientes.

• ARTÍCULO 76.

Responsable, Transparente y Humano

Calles 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 13
E-mail: concejorionegro@hotmail.com



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

Se establece el régimen normativo para proyectos aprobados antes de la vigencia del p.o.t., quedará así:

ARTÍCULO 257. REGIMEN NORMATIVO PARA PROYECTOS QUE CUENTAN CON VISTO BUENO DE VÍAS Y LOTEOS Y LICENCIAS DE URBANISMO OTORGADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL P.O.T. Las solicitudes de licencia de construcción sobre proyectos que tengan visto bueno de vías y loteo o licencia de urbanismo con anterioridad a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, les será aplicable el parágrafo del Artículo 9 del Decreto 1052 de 1998 y se registrarán entonces por la normatividad bajo las cuales fueron aprobadas, siempre y cuando se den las siguientes condiciones:

1. Que el urbanizador haya dado cumplimiento a los planos, habiendo concluido el urbanismo propuesto.
2. Que las áreas de cesión hayan sido efectivamente entregadas al Municipio o se logre hacer efectivo el pago de las mismas.
3. Que los lotes a desarrollar no se encuentren en la zona de protección establecida en el Acuerdo 016 de 1998 expedido por CORNARE.

• **ARTÍCULO 77.**

EL Artículo 253 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así

ARTÍCULO 259. PERMISO PARA LA INSTALACIÓN DE SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD VISUAL EXTERIOR. Los permisos para la instalación de señalización y publicidad visual exterior se registrarán por lo establecido en el Decreto 1039 de septiembre 12 de 2000 o aquel que lo modifique o sustituya.

• **ARTÍCULO 78.**

EL Artículo 256 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así

ARTÍCULO 262. CONTROL DE VIVIENDA. Los trámites relacionados con control de vivienda que debe realizar el municipio se registrarán por lo establecido en el Acuerdo 037 de noviembre 28 de 2001, o aquel que lo sustituya o lo modifique

• **ARTÍCULO 79.**

EL Artículo 260 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así

ARTÍCULO 266. CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS PARA ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y ESTABLECIMIENTO ABIERTOS AL PÚBLICO. El certificado será expedido por la Secretaría de Planeación a solicitud de parte, anexando copia de la licencia de construcción como local comercial o cambio de uso de residencial a comercial, pagar del derecho respectivo y cumplir con las siguientes condiciones:

- 1) Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación, contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial u otras normas de carácter nacional o municipal.
- 2) Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales contenidas en la Ley.

En todo caso, debe realizar el registro dentro de los cinco días siguientes ante la secretaría de Gobierno. Esta entidad será la encargada de mantener y actualizar el registro de los establecimientos de comercio y reportar esta información al Secretaría de Planeación exigiendo el cumplimiento de lo siguiente:

- 1) Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
- 2) Cancelar los derechos de autor previstos en la Ley.
- 3) Obtener y actualizar la matrícula mercantil tratándose de establecimientos de comercio.
- 4) Cancelar los impuestos de Industria y Comercio.

• **ARTÍCULO 80.**

Se elimina Artículo 261, por estar repetido.

Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia. PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 12
E-mail: concejorionegro@hotmail.com

**USOS PARA SUELO URBANO
MUNICIPIO DE RIONEGRO**

USOS			ZONAS HOMOGÉNEAS						
			CAFÉ	NARANJA	CARMÍN			AMARILLA	GRIS
					CT	PM	CU		
I. PRODUCCIÓN PRIMARIA									
A. Producción Agrícola									
B. Producción Pecuaria									
C. Producción Agropecuaria									
D. Silvicultura									
E. Pesca									
II. INDUSTRIALES									
A. Industria Extractiva									
- Extracción de minerales metalíferos									
- Explotación de minas y canteras									
- Extracción de piedra, arena y arcilla									
B. Industria Transformadora									
- Industria Transformadora Clase I									
- Industria Transformadora Clase II									
- Industria Transformadora Clase III									
III. ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA									
A. Actividad Económica Terciaria Cobertura Zonal Clase I									
B. Actividad Económica Terciaria Cobertura Municipal Clase II									
- Comercio minorista suntuario ...									
- Productos textiles									
- Productos químicos no tóxicos ...									
- Intermediación financiera									
- Comercio minorista industrial ...									
- Comercio minorista de vehículos ...									
- Productos químicos tóxicos, inflamables ...									
- Comercio minorista de recuperación materiales...									
- Reparación y mantenimiento de vehículos ...									
- Reparación de elementos personales ...									
- Actividades inmobiliarias y empresariales									
* Actividades inmobiliarias									
* Actividades empresariales (oficinas)									
* Alquiler de enseres									
- Transporte y comunicaciones									
C. Actividad Económica Terciaria Cobertura Regional Clase III									
- Comercio mayorista en general									
- Actividades de transporte									
* Manipulación de carga									
* Almacenamiento y depósito									
* Actividades complementarias de transporte ...									
* Estaciones de Servicio (cumplir normas Min. Minas)									
- Actividades de alquiler de maquinaria y equipo									
* Alquiler de autos									
* Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario									
* Alquiler de equipo y maquinaria de construcción									
IV USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES									
A. Usos Cívicos o Institucionales Clase I									
- Servicios de Salud y Asistenciales									
* Puestos de salud									
* Consultorios									
- Educativos									
* Escuelas de párvulos									
* Jardines infantiles									
* Primaria									
- Administración Pública y Defensa									
* Centros de atención inmediata									

**USOS PARA SUELO URBANO
MUNICIPIO DE RIONEGRO**

USOS				ZONAS HOMOGÉNEAS					
				CAFÉ	NARANJA	CARMÍN			AMARILLA
						CT	PM	CU	
			- Actividades de esparcimiento con ventas de licor: discotecas, bares, cantinas, clubes, restaurantes, fuentes de soda según Acuerdo 016 de 1995						
			- Casas de lenocinio						
			- Juegos de azar según Acuerdo 167 de 1996						
			- Actividades de esparcimiento sin venta de licor: salones de té						
			- Actividades culturales: bibliotecas, auditorios, museos, centros culturales, teatros						
			- Actividades recreativas y deportivas						
			Parques de diversión, unidades deportivas, coliseos, centros recreativos y turísticos						
			* Servicios personales:						
			- Lavado y limpieza de prendas						
			- Tratamientos de belleza						
			- Pompas fúnebres						
			C. Usos Cívicos o Institucionales de Influencia						
			Intermunicipal o Regional Clase III						
			- Servicios de Salud y Asistenciales						
			* Hospitales y clínicas generales						
			- Educativos						
			* Universidades						
			* Escuelas de formación militar						
			- Administrativos y de Seguridad						
			* Centros administrativos municipales						
			* Batallones						
			* Instalaciones militares y de policía						
			* Cárceles						
			- Actividades de Servicios Comunitarios, Servicios Sociales y Servicios Personales						
			* Servicios comunitarios						
			- Infraestructura de servicios públicos:						
			Rellenos						
			Incineradores						
			Plantas de tratamiento						
			- Abastecimiento						
			Mataderos						
			Centros de acopio						
			- Servicios de transporte						
			Terminales aéreas						
			Terminales terrestres intermunicipales						
			* Servicios Sociales						
			- Hospedaje						

USOS PARA SUELO URBANO MUNICIPIO DE RIONEGRO

USOS				ZONAS HOMOGÉNEAS						
				CAFÉ	NARANJA	CARMÍN			AMARILLA	GRIS
						CT	PM	CU		
			Hoteles							
			Todo tipo de hospedaje temporal							
			- Actividades culturales							
			Biblioteca municipal							
			- Actividades deportivas y recreativas							
			Estadios							
			Parques subregionales							
			* Servicios personales							
			- Cementerios							
			- Funerarias							
			- Hornos crematorios							
5. RESIDENCIAL										
			A. Vivienda Unifamiliar							
			B. Vivienda Bifamiliar							
			C. Vivienda Multifamiliar							
6. USO SOCIAL OBLIGADO										
7. USO DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL										
			A. Usos Protección para la Preservación							
			B. Usos Protección para la Conservación							

CT = Centro Tradicional
PM = Plaza de Mercado
CU = Corredor Urbano

☐

Usos Permitidos

☐

Usos Prohibidos



CIUDAD SANTIAGO DE ARMA DE RIONEGRO

Concejo Municipal 2003

- **ARTÍCULO 81.**

Se elimina Artículo 264, por no haberse dado continuidad a las Curadurías Urbanas.

- **ARTÍCULO 82.**

Se elimina Artículo 265, por no haberse dado continuidad a las Curadurías Urbanas.

- **ARTÍCULO 83.**

Se elimina Artículo 266, por no haberse dado continuidad a las Curadurías Urbanas.

- **ARTÍCULO 84.**

El artículo 270 del acuerdo 104 de 2000, quedará así.

ARTÍCULO 271. Corresponderá a la Secretaría de Planeación adelantar los procedimientos e imponer las sanciones por contravenciones urbanísticas, a las que se refiere el artículo 103 de la ley 388 de 1997 y su ejecución se desarrollará a través de la Secretaría Gobierno.

- **ARTÍCULO 85.**

EL Artículo 287 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así

ARTÍCULO 288. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO. La vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro será la correspondiente al periodo restante de la Administración actual y dos periodos constitucionales de la Administración Municipal.

El Componente General y el contenido estructural tendrán una vigencia de largo plazo. Este componente únicamente podrá ser modificado al inicio de cada administración y en virtud de una revisión general del P.O.T.

El contenido urbano o rural tendrán una vigencia de mediano plazo y su revisión total, se sujetará a lo establecido en el numeral anterior con la excepción establecida para la revisión y actualización de las normas urbanísticas del componente urbano que podrán ser sometidas a un plan parcial.

Los contenidos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la administración municipal habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

En todo caso podrán recibir ajustes de acuerdo a lo establecidos en los programas de ejecuciones.

- **ARTÍCULO 86.**

Aprobar el contenido del Volumen II de Normas del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual hace parte integrante de esta Acuerdo.:

- **ARTÍCULO 87.**

El presente Acuerdo deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial las del Acuerdo 104 de 2000 y demás Acuerdos que lo modifican. Los artículos no modificados del Acuerdo 104 de 2000 quedan vigentes.

- **ARTÍCULO 88.** Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

Expedido en el Concejo Municipal de Rionegro, Antioquia, a los veintiocho (28) días del mes de abril de 2003; habiéndose aprobado en dos debates. En el Primer Debate por Comisión y en el Segundo Debate en Sesión Plenaria, ambas celebraciones en fechas diferentes en el Primer Periodo de Sesiones Ordinarias.

FRANZ NORBERTO GALVIS CARMONA
Presidente del Concejo

DIEGO ALBERTO RENDÓN RENDÓN
Secretario General

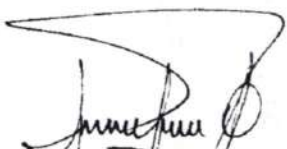
Responsable, Transparente y Humano

Calle 49 No 50-05. Palacio Municipal. Piso 4to. Rionegro Antioquia PBX: 531 37 37 Ext. 400/401 Fax: 561 64 18
E:mail concejorionegro@hotmail.com

RECIBIDO EN LA ALCALDIA MUNICIPAL: 29 DE MAYO DE 2003

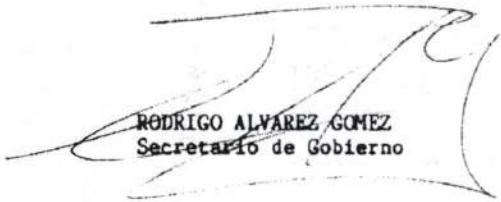
De conformidad con el Decreto 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) y la Ley 136 de 1994; el presente Acuerdo se SANCIONO por el Alcalde Municipal, HOY VEINTINUEVE (29) de mayo de dos mil tres (2003). Envíese tres (3) ejemplares a la Gobernación de Antioquia, División Jurídica.

PUBLIQUESE Y EJECUTESE



DARIO DE JESUS GARCIA OSPINA
Alcalde Municipal

CONSTANCIA SECRETARIAL: 29 de mayo de 2003
El día de concurso se publicó este Acuerdo.



RODRIGO ALVAREZ GOMEZ
Secretario de Gobierno