

ALCALDE MUNICIPAL 2008-2011
ALCIDES TOBÓN ECHEVERRI

MESA DIRECTIVA DEL CONCEJO
YISED BAENA ARISTIZÁBAL, Presidenta
JAIRO IVÁN MARULANDA TOBÓN, Vicepresidente Primero
BIANEY CASTRO HERRERA, Vicepresidente Segundo
ELFKIN AFRANIO CHAVES SÁNCHEZ, Secretario General

COMISIÓN PRIMERA-ORDENAMIENTO:

Carlos Andrés García Castaño, Presidente
Gregorio Orjuela Pérez, Vicepresidente
Yised Baena Aristizábal
Omar Efrén Monroy Palacio
Luis Alfredo Ospina Gallego
John Dairon Jaramillo Arroyave

HONORABLES CONCEJALES 2008-2011:

Baena Aristizábal Yised, Presidenta del Concejo
Marulanda Tobón Jairo Iván, Vicepresidente Primero
Bianey Castro Herrera, Vicepresidente Segundo
García Castaño Carlos Andrés
González Villada Emilio de Jesús
Jaramillo Arroyave John Dairon
Martínez Flórez Carlos Mauricio
Martínez Quintero Saúl
Monroy Palacio Omar Efrén
Ospina Eduard Santiago
Ospina Gallego Luis Alfredo
Orjuela Pérez Gregorio
Orozco Urrea León Darío
Rendón González Mauricio de Jesús
Tejada Neira Víctor Julio
Valencia Castaño Gildardo León
Valencia Vallejo Fernando Andrés

ACUERDO 056
(25 de enero de 2011)

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO**

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Revisión y Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial
- Artículo 2. Definición del Plan de Ordenamiento Territorial
- Artículo 3. Ámbito de Aplicación
- Artículo 4. Objetivos
- Artículo 5. Principios
- Artículo 6. Definiciones
- Artículo 7. Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial
- Artículo 8. Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial
- Artículo 9. Vigencia de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial
- Artículo 10. Procedimiento para la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial
- Artículo 11. Definición de las condiciones que ameritan la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial
- Artículo 12. Obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial
- Artículo 13. Interpretación de las Normas

TÍTULO II

COMPONENTE GENERAL

- Artículo 14. Concepto

PRIMERA PARTE

VISIÓN Y MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

VISIÓN Y MODELO

- Artículo 15. Visión
- Artículo 16. Modelo de Ordenamiento Territorial
- Artículo 17. Elementos de la visión y del Modelo de Ordenamiento Territorial

CAPÍTULO II

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

- Artículo 18. Políticas, objetivos y estrategias para hacer de Rionegro una Ciudad Intermedia, Verde, Amable y Sostenible en el Territorio Municipal
- Artículo 19. Política, objetivos y estrategias para la integración regional del Municipio de Rionegro

SEGUNDA PARTE

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

- Artículo 20. Concepto

CAPÍTULO I

SUELO URBANO

- Artículo 21. Concepto Suelo Urbano
- Artículo 22. Delimitación del Perímetro Urbano

CAPÍTULO II

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

- Artículo 23. Concepto suelo de Expansión Urbana
- Artículo 24. Criterios de incorporación de los predios de expansión al Perímetro Urbano
- Artículo 25. Áreas o suelos de Expansión
- Artículo 26. Delimitación de los perímetros de las Áreas de Expansión

CAPÍTULO III SUELO RURAL

Artículo 27. Concepto de suelo Rural

SECCIÓN 1

MODELO DE OCUPACIÓN RURAL

Artículo 28. Modelo de Ocupación del Suelo Rural

Artículo 29. Objetivos estratégicos del Modelo de Ocupación

Artículo 30. Elementos del Modelo de Ocupación Rural

CAPÍTULO IV

SUELO DE PROTECCIÓN

Artículo 31. Concepto

SECCIÓN 1

ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 32. Concepto de Red Ecológica.

Artículo 33. Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Artículo 34. Concepto de Área Protegida.

Artículo 35. Zona Forestal Protectora – Área de Reserva Forestal Protectora del río Nare.

Artículo 36. Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables – DMI - La Selva.

Artículo 37. Áreas protegidas Municipales.

Artículo 38. Parque Ambiental Lago Santander.

Artículo 39. Zona Amortiguadora Parque Ambiental Lago Santander.

Artículo 40. Suelo de Protección para la conservación del Bosque Primario y Recuperación del suelo Intervenido en el Municipio de Rionegro.

Artículo 41. Zona de protección Cerro El Capiro.

Artículo 42. Zona de protección plan Alto Santa Elena Sur, Parte Alta del río Negro.

Artículo 43. Áreas de bosque natural Primario.

Artículo 44. Suelo de protección en terrenos con pendientes Mayores al 75%.

Artículo 45. Definición de Áreas de Protección Hídrica.

Artículo 46. Áreas de Protección Hídrica - Retiros al río Negro y a las Quebradas La Pereira, La Mosca y Cimarronas.

Artículo 47. Método para el establecimiento de las Áreas de Protección – Retiros de las demás fuentes hídricas.

Artículo 48. Áreas de Protección Hídrica a Nacimientos.

Artículo 49. Áreas de Protección Hídrica para Lagos y Humedales.

Artículo 50. Normas para el Manejo de las Áreas de Protección Hídrica (corrientes naturales de agua, zonas de nacimiento y recarga de agua).

Artículo 51. Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas y Microcuencas.

Artículo 52. Cuenca Abreo – Malpaso.

Artículo 53. Plan de Ordenamiento y Manejo de la Subcuenca El Tablazo.

Artículo 54. Definición de Áreas de Retiro – Áreas de Protección Hídrica – en la Subcuenca El Tablazo.

Artículo 55. Microcuenca Yarumal.

Artículo 56. Ecosistemas Estratégicos Municipales.

Artículo 57. Cárcavas de Fontibón.

Artículo 58. Zona de Aptitud Forestal (ZAF).

Artículo 59. Zona de Conservación para el Establecimiento Forestal de Bosque Protector – Productor.

Artículo 60. Áreas de Influencia de Nacimientos de Fuentes Hídricas que Abastecen Acueductos.

Artículo 61. Protección de Microcuencas que Abastecen Acueductos.

Artículo 62. Actualización de la Red Hídrica.

SECCIÓN 2

ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES

- Artículo 63. Distrito Agrario.
Artículo 64. Zona de Manejo Agropecuario.

SECCIÓN 3

ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO

- Artículo 65. Suelo de Protección del Patrimonio Cultural en el Suelo Urbano del Municipio de Rionegro.
Artículo 66. Delimitación del Polígono del Centro Histórico de Rionegro.
Artículo 67. Delimitación del Polígono del Centro Histórico de San Antonio de Pereira
Artículo 68. Requerimiento del Listado Indicativo de Bienes de Interés Cultural en el Área Urbana del Municipio de Rionegro.
Artículo 69. Definición del Listado Indicativo de Bienes de Interés Cultural en el Área Urbana del Municipio de Rionegro.
Artículo 70. Normas generales para los Polígonos declarados bienes de interés cultural de la Nación BIC-N (Monumento Nacional).
Artículo 71. Estrategias.
Artículo 72. Suelos de protección como Patrimonio Cultural en el Suelo Rural.
Artículo 73. Lista indicativa de candidatos a bienes de interés cultural en Suelo Rural.
Artículo 74. Zonificación Arqueológica.
Artículo 75. Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural LICBIC del Suelo Rural del Municipio de Rionegro.
Artículo 76. Normas Generales para el Patrimonio Histórico Cultural del Suelo Rural.
Artículo 77. Incentivos para la Re - Significación y la Sostenibilidad de los Inmuebles de Valor Histórico Cultural del Municipio de Rionegro.
Artículo 78. Proyectos.

SECCIÓN 4

ÁREAS DE RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y RED VIAL NACIONAL

- Artículo 79. Áreas de Reserva y Servidumbre para Proyectos de Prestación de Servicios Públicos Domiciliarios.
Artículo 80. Áreas de Influencia a las Bocatomas de los Acueductos.
Artículo 81. Otras Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
Artículo 82. Retiros a Líneas de Alta Tensión.
Artículo 83. Zonas de Reserva para Carreteras de la Red Vial Nacional.

SECCIÓN 5

ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

- Artículo 84. Áreas que Presentan Amenazas y Riesgos.
Artículo 85. Retiros de Protección por Amenaza por Inundaciones.
Artículo 86. Clasificación de la Amenaza por Inundación.
Artículo 87. Clasificación de la Amenaza por Movimiento en Masa.
Artículo 88. Gestión del Riesgo.
Artículo 89. Indicadores de Seguimiento para la Reducción del Riesgo.
Artículo 90. Instrumentos para la Gestión del Riesgo.
Artículo 91. Prioridades para la Gestión del Riesgo.
Artículo 92. Procesos de Reubicación por Amenazas Socio - Naturales.
Artículo 93. Proyectos en el Componente de Riesgos y Amenazas.

TERCERA PARTE

SISTEMAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

- Artículo 94. Concepto Espacio Público.
- Artículo 95. Concepto de sistema de Espacio Público.
- Artículo 96. Componentes Generales del Espacio Público.
- Artículo 97. Elementos del Espacio Público Municipal.
- Artículo 98. Concepto de Sistema de Espacio Público Urbano.
- Artículo 99. Componentes Básicos del Espacio Público Urbano.
- Artículo 100. Plan Maestro del Sistema de Espacio Público Municipal.
- Artículo 101. Articulación de Proyectos de Equipamiento Público.
- Artículo 102. Amoblamiento – Elementos Complementarios.
- Artículo 103. Programas y Proyectos a Corto y Mediano Plazo para la Generación de Espacio Público.
- Artículo 104. Programas y Proyectos a Largo Plazo sobre Espacio Público.
- Artículo 105. Criterios para el Desarrollo del Proyecto de Parques Lineales Urbanos.
- Artículo 106. Propuesta de Parque Lineal del río Negro.

CAPÍTULO II

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES

- Artículo 107. Concepto.
- Artículo 108. Clasificación de los Equipamientos.
- Artículo 109. Caracterización de la infraestructura y el Equipamiento Básico:

CAPÍTULO IV

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

- Artículo 110. Concepto.
- Artículo 111. Jerarquización del Sistema Vial.
- Artículo 112. Políticas de Movilidad.
- Artículo 113. Políticas y Proyectos de Conexión Vial Municipal.
- Artículo 114. Políticas y Proyectos de Conexión Regional.
- Artículo 115. Plan de Movilidad y Transporte.
- Artículo 116. Contenido Mínimo del Plan de Movilidad y de Transporte.
- Artículo 117. Proyectos y Planes para el Mejoramiento de la Movilidad en el Municipio de Rionegro.
- Artículo 118. Secciones Viales Urbanas y Rurales.
- Artículo 119. Proyectos Viales Urbanos para Ejecutarse en Inmediato y Corto Plazo de la Vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

- Artículo 120. Concepto de Sistemas de Servicios Públicos Domiciliarios.
- Artículo 121. Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Artículo 122. Implementación del Plan de Gestión integral de Residuos Sólidos (PGIRS).
- Artículo 123. Disposición final y tratamiento de los Residuos Sólidos.
- Artículo 124. Plan de Contingencia para la Disposición y Tratamiento de los Residuos Sólidos.
- Artículo 125. Recuperación y comercialización de materiales de recuperación y Reciclaje. Centros de Acopio.
- Artículo 126. Estación de Transferencia.
- Artículo 127. Plantas de Tratamiento de Residuos Sólidos.
- Artículo 128. Manejo y Disposición Final de los Residuos Especiales.
- Artículo 129. Disposición Final de Residuos Sólidos Peligrosos.
- Artículo 130. Regulación Ambiental de Cementerios.
- Artículo 131. Escombrera Municipal.

- Artículo 132. Aseguramiento de la Prestación Eficiente de los Servicios Públicos Domiciliarios de Agua Potable y Saneamiento Básico.
- Artículo 133. Prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios en el Corregimiento Sur y el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto Internacional José María Córdoba.

CUARTA PARTE DISPOSICIONES COMUNES

CAPÍTULO I USO SOCIAL OBLIGADO

- Artículo 134. Concepto.
- Artículo 135. Clasificación de los Usos Sociales Obligados.
- Artículo 136. Asignación de los Usos Sociales Obligados.
- Artículo 137. Declaración de Uso Social Obligado Específico.
- Artículo 138. Procedimiento para la Destinación, Cambio o Anulación del Uso Social Obligado.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

- Artículo 139. Lineamientos Ambientales para la Actividad Minera.
- Artículo 140. Objetivos del Ordenamiento Minero.
- Artículo 141. Restricción de la Actividad Minera.
- Artículo 142. Criterios que Fundamentan la Evaluación, Selección y Delimitación de las Áreas Mineras.
- Artículo 143. Estudio de Zonificación Minera.
- Artículo 144. Protección de Aguas Subterráneas.
- Artículo 145. Protección de la Ceniza Volcánica.
- Artículo 146. Incentivos a la Protección y Conservación Ambiental.
- Artículo 147. Reservas Naturales de la Sociedad Civil.
- Artículo 148. Trabajos Preliminares.
- Artículo 149. Proyectos Ambientales y de Saneamiento Básico.

TÍTULO III COMPONENTE URBANO

- Artículo 150. Concepto.

PRIMERA PARTE NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

CAPÍTULO ÚNICO POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

- Artículo 151. Políticas de Mediano y Corto Plazo en el Componente Urbano.
- Artículo 152. Estrategias para la Ocupación y Manejo del Territorio.

SEGUNDA PARTE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO I ZONAS HOMOGÉNEAS Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

- Artículo 153. Concepto.
- Artículo 154. Tipos de Tratamientos.
- Artículo 155. Tratamiento de Conservación (C).
- Artículo 156. Tratamiento de Consolidación (CN).
- Artículo 157. Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI).
- Artículo 158. Tratamiento de Renovación (R).
- Artículo 159. Tratamiento de Desarrollo (DU y DE).

Artículo 160. Zonas Homogéneas y Tratamiento.

CAPÍTULO II USOS DEL SUELO

- Artículo 161. Concepto.
- Artículo 162. Criterios para la Asignación de los Usos del Suelo.
- Artículo 163. Criterios Desde la Concreción del Modelo.
- Artículo 164. Criterios Desde la Funcionalidad.
- Artículo 165. Categorías Generales de Uso.
- Artículo 166. Áreas Residenciales.
- Artículo 167. Áreas y Corredores con Usos Especializados.
- Artículo 168. Áreas y Corredores de Actividad Múltiple.
- Artículo 169. Tipologías de Usos del Suelo.
- Artículo 170. Jerarquías de Usos del Suelo.
- Artículo 171. Sectores de Restricción de Ruido Ambiental.
- Artículo 172. Asignación Específica de los Usos del Suelo.
- Artículo 173. Usos en el Parque Ambiental Lago Santander.
- Artículo 174. Usos y Acciones para los Bienes Inmuebles o Sectores con Patrimonio Arquitectónico y/o Urbanístico, Localizados en el Territorio Urbano.

CAPÍTULO III APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO

- Artículo 175. Concepto.
- Artículo 176. Objetivos y criterios para fijar Aprovechamientos.
- Artículo 177. Definición de aprovechamientos e índices de ocupación por Polígono de Tratamiento.
- Artículo 178. Aprovechamientos en zonas con Tratamiento de Desarrollo.
- Artículo 179. Aprovechamientos en Zonas con Tratamiento de Renovación.
- Artículo 180. Aprovechamientos en zonas con Tratamiento de Conservación.
- Artículo 181. Aprovechamientos en zonas con Tratamiento de Mejoramiento Integral.
- Artículo 182. Aprovechamientos en las Áreas Dotacionales y/o Equipamientos
- Artículo 183. Definiciones para la aplicación de los Aprovechamientos.
- Artículo 184. Aislamientos.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

- Artículo 185. Concepto.
- Artículo 186. Tipo de Áreas de Cesión.
- Artículo 187. Obligaciones Especiales.
- Artículo 188. Criterios para la Definición de las Áreas de Cesión.
- Artículo 189. Clasificación de las Cesiones Urbanísticas en Suelo Urbano y de Expansión.
- Artículo 190. Porcentaje de Cesiones Urbanísticas Obligatorias.
- Artículo 191. Áreas de Cesión Urbanísticas Gratuitas en los Desarrollos Urbanísticos Destinados a la Vivienda de Interés Social.
- Artículo 192. Compensaciones de las Áreas de Cesión.
- Artículo 193. Opciones para Cumplir con la Obligación de Cesión Obligatoria o Gratuita en los Desarrollos Urbanísticos y Constructivos para Áreas Verdes, Recreacionales y Equipamientos no Sujetos a Plan Parcial.
- Artículo 194. Destinación de los Dineros Producto de Compensación de las Áreas de Cesión.
- Artículo 195. Opción de Cumplimiento de la Construcción de Equipamientos y su Cesión.
- Artículo 196. Diseños Urbanísticos de las Áreas Verdes Recreacionales y Construcciones a Ceder.
- Artículo 197. Suelos que no se Contabilizan como Áreas de Cesión Pública.
- Artículo 198. Entrega de las Áreas y Construcciones a Ceder.
- Artículo 199. Disposiciones Varias sobre Áreas de Cesión.
- Artículo 200. Manejo de las Áreas Verdes Públicas Cedidas.
- Artículo 201. Obligaciones Especiales Correspondientes a las Áreas Verdes Privadas de Uso Común.

- Artículo 202. Obligaciones Especiales Correspondientes a los Servicios de Parqueadero Privado y de Visitantes.
- Artículo 203. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento Privado para Desarrollos Residenciales.
- Artículo 204. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento para Visitantes para Desarrollos Residenciales.
- Artículo 205. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento para Desarrollos Diferentes al Residencial.

CAPÍTULO V

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PRIORITARIO

- Artículo 206. Concepto Vivienda de Interés Social.
- Artículo 207. Vivienda de Interés Prioritario (VIP).
- Artículo 208. Participación de la Vivienda de Interés Social.
- Artículo 209. Obligación de Participación de la Vivienda de Interés Social.

TERCERA PARTE

NORMAS PARA LAS ACTUACIONES Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN

CAPÍTULO I

NORMAS PARA ACTUACIONES URBANÍSTICAS

- Artículo 210. Concepto.
- Artículo 211. Actuaciones Urbanísticas.
- Artículo 212. Lineamientos Generales para Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano y de Expansión.
- Artículo 213. Concepto de urbanización.
- Artículo 214. Clasificación de los Diferentes Procesos de Desarrollo Urbanístico en el Suelo Urbano.
- Artículo 215. Modalidades de Procesos de Urbanización.
- Artículo 216. Procesos de Urbanización según las Zonas de Tratamiento.
- Artículo 217. Protección y Utilización de Edificaciones Componentes del Patrimonio Histórico Cultural.
- Artículo 218. Criterios Ambientales para las Actuaciones Urbanísticas.
- Artículo 219. Estudios Geotécnicos Requeridos para los Procesos de Urbanización y Construcción.
- Artículo 220. Obligaciones del Urbanizador.
- Artículo 221. Permiso de Escrituración y/o Ventas.
- Artículo 222. Movimiento de Tierras

CAPÍTULO II

LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT

- Artículo 223. Criterios para el Desarrollo de Vivienda Urbana.
- Artículo 224. Desarrollos Urbanísticos para Vivienda.
- Artículo 225. Subsidios de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP).
- Artículo 226. Normas para Urbanizaciones de VIS.
- Artículo 227. Unidad Básica.
- Artículo 228. Plan Especial Habitacional.

CAPÍTULO III

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

- Artículo 229. Concepto de Desarrollo por Construcción.
- Artículo 230. Disposiciones Generales para los Desarrollos por Construcción.
- Artículo 231. Fachadas de las Edificaciones hacia el Espacio Público.
- Artículo 232. Muros y Fachadas.
- Artículo 233. Fachada Semiabierta.
- Artículo 234. Ventanas en Muro Medianero y en Altura.
- Artículo 235. Mansardas o Buhardillas.

- Artículo 236. Mezanine.
- Artículo 237. Voladizos.
- Artículo 238. Sótanos y Semisótanos.
- Artículo 239. Normas sobre Volumetrías en Edificaciones.
- Artículo 240. Cerramientos.
- Artículo 241. Retiros de Construcción.
- Artículo 242. Aislamientos Laterales y Posteriores
- Artículo 243. Retiros Obligatorios.
- Artículo 244. Fajas de Retiro.
- Artículo 245. Zonas Verdes, Andenes y Antejardines.
- Artículo 246. Andenes y Zonas Verdes Pertencientes a la Sección Pública de las Vías.
- Artículo 247. Intervención y Ocupación del Espacio Público.
- Artículo 248. Normas Particulares para los Corredores Turísticos.

SECCIÓN 1

FUNCIONALIDAD

- Artículo 249. Habitabilidad y Accesibilidad de las Edificaciones.
- Artículo 250. Accesibilidad en Edificaciones y Disposiciones para Personas con Movilidad Reducida.

SECCIÓN 2

SEGURIDAD ESTRUCTURAL

- Artículo 251. Construcciones Sismorresistentes.

SECCIÓN 3

SALUBRIDAD

- Artículo 252. Iluminación y Ventilación.
- Artículo 253. Dimensiones Mínimas de Patios y Vacíos.
- Artículo 254. Alturas.
- Artículo 255. Obligaciones para los Propietarios de Lotes sin Construir.
- Artículo 256. Unidades Inmobiliarias Cerradas.
- Artículo 257. Requisitos.

TERCERA PARTE

DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

- Artículo 258. Concepto División Administrativa.
- Artículo 259. División Administrativa Área Urbana Rionegro.
- Artículo 260. Sector 4, El Porvenir.
- Artículo 261. Concepto de Comunidad.

CUARTA PARTE

PROYECTOS ESTRATÉGICOS URBANOS

- Artículo 262. Proyectos Estratégicos Urbanos.

TÍTULO IV

COMPONENTE RURAL

- Artículo 263. Concepto.

PRIMERA PARTE

ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL – NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

CAPÍTULO I

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA EL SUELO RURAL

- Artículo 264. Políticas de Mediano y Corto Plazo Sobre Ocupación del Suelo Rural.
- Artículo 265. Objetivos y Estrategias Rurales de Largo y Mediano Plazo.
- Artículo 266. Criterios para la Construcción del Modelo de Ocupación en Suelo Rural.

CAPÍTULO II

CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL - ELEMENTOS DEL MODELO RURAL

Artículo 267. Categorías del Suelo Rural.

SECCIÓN 1

CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

Artículo 268. Áreas de Conservación y Protección Ambiental. La Red Ecológica.

Artículo 269. Componentes de la Red Ecológica en Suelo Rural.

Artículo 270. Zonificación del Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare.

Artículo 271. Zonificación de la Subcuenca El Tablazo.

Artículo 272. Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales.

Artículo 273. Tamaño Mínimo de la Unidad Agrícola Familiar.

Artículo 274. Zona de Manejo Agropecuario y Explotación de Recursos Naturales.

SECCIÓN 2

CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

Artículo 275. Categorías de Desarrollo Restringido.

Artículo 276. Zonas y Corredores Suburbanos.

Artículo 277. Zona Suburbana de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín – Bogotá.

Artículo 278. Zona Suburbana Industrial de la Vía a Belén.

Artículo 279. Zona Suburbana de Equipamientos de la Vía – Parque Vía Los Sauces.

Artículo 280. Módulo de Interés Económico del Aeropuerto.

Artículo 281. Módulo Suburbano de Concentración de Vivienda.

Artículo 282. Polígono de Vivienda Campestre.

Artículo 283. Centros Poblados Rurales Suburbanos.

Artículo 284. Umbral Máximo de Suburbanización.

Artículo 285. Unidad Mínima de Actuación.

CAPÍTULO III

PLANIFICACIÓN INTERMEDIA DEL TERRITORIO RURAL

UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL UPR's

Artículo 286. Planeamiento Intermedio del Suelo Rural.

Artículo 287. Unidad de Planificación Rural (UPR).

Artículo 288. Identificación y Delimitación de las Unidades de Planificación Rural.

Artículo 289. Reglamentación de las UPR.

Artículo 290. División Político Administrativa.

Artículo 291. Unidades de Planificación Rural UPR 1, 2 y 3 – Distrito Agrario.

Artículo 292. Disposiciones Relacionadas con el Distrito Agrario.

Artículo 293. Disposiciones para las Unidades de Planificación Rural Nos. 4, 6 y 7.

Artículo 294. Disposiciones para la Unidad de Planificación Rural N° 5.

Artículo 295. Disposiciones Generales para la Categoría de Protección.

SEGUNDA PARTE

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS

CAPÍTULO I

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS EN SUELO RURAL

Artículo 296. Disposiciones Generales sobre Servicios Públicos Rurales.

Artículo 297. Disposiciones sobre Desechos Líquidos y Sólidos.

Artículo 298. Infraestructura de Servicios Públicos en Suelo Rural.

Artículo 299. Manejo de los Acueductos en el Suelo Rural.

Artículo 300. Manejo de Aguas Residuales en la Zona Rural.

Artículo 301. Modalidades de Saneamiento en Suelo Rural.

Artículo 302. Áreas para el Saneamiento Hídrico Rural.

Artículo 303. Saneamiento en los Centros Poblados Rurales - Suburbanos.

Artículo 304. Sitios para la Disposición Final Menor de Desechos Sólidos en Suelo Rural.

Artículo 305. Escombreras.

Artículo 306. Áreas de Servicios Ambientales - Ubicación de Escombreras, Plantas de Tratamiento de Basuras, Incineradores para Desechos Sólidos y Rellenos Sanitarios de Contingencia en Suelo Rural.

CAPÍTULO II EQUIPAMIENTOS EN SUELO RURAL

Artículo 307. Caracterización de la Infraestructura y el Equipamiento Básico.

Artículo 308. Clasificación de los Equipamientos en Suelo Rural.

SEGUNDA PARTE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO I INTERVENCIONES RURALES

Artículo 309. Concepto.

Artículo 310. Tipos de Intervención.

Artículo 311. Preservación (P).

Artículo 312. Generación de Actividades Forestales (GAF).

Artículo 313. Recuperación (RE).

Artículo 314. Restauración y Consolidación de Actividades Agropecuarias (RCAA).

Artículo 315. Consolidación Suburbana Industrial (CSI).

Artículo 316. Consolidación Suburbana de Comercio y Servicios (CSCS).

Artículo 317. Consolidación de Centros Poblados Rurales (CCPR).

Artículo 318. Generación de Actividades Agropecuarias (GAA).

Artículo 319. Mejoramiento Integral (MI).

Artículo 320. Desarrollo (D).

CAPÍTULO III USOS DEL SUELO RURAL

Artículo 321. Criterios para la Asignación de los Usos del Suelo.

Artículo 322. Tipologías de Usos Rurales.

Artículo 323. Asignación de Usos para el Suelo Rural de Desarrollo Restringido.

Artículo 324. Asignación de Usos para las Áreas de Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales.

Artículo 325. Régimen de Usos en el Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare.

Artículo 326. Régimen de Usos en la Subcuenca de El Tablazo.

Artículo 327. Normas Aplicables a un Predio Ubicado en Varias Zonas o Módulos.

Artículo 328. Cerramiento de Lotes en el Suelo Rural.

Artículo 329. Normas Específicas para Floricultivos.

CAPÍTULO III APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 330. Modalidades de Parcelación.

Artículo 331. Unidad Mínima de Actuación (UMA).

Artículo 332. Criterios para la Determinación de las Densidades Habitacionales.

Artículo 333. Asignación de Densidades Habitacionales.

Artículo 334. Índices de Ocupación.

Artículo 335. Determinación de Alturas.

Artículo 336. Densidades e Índices de Ocupación en Corredores Suburbanos.

Artículo 337. Condominios Campesinos.

Artículo 338. Aprovechamientos en Suelo Rural de Desarrollo Restringido.

Artículo 339. Aprovechamientos en Suelos Rurales de Protección.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 340. Concepto de Obligación Urbanística.

Artículo 341. Tipos de Cesiones Urbanísticas en Suelo Rural de Desarrollo Restringido.

Artículo 342. Obligaciones Urbanísticas en Parcelaciones de Vivienda Campesina.

- Artículo 343. Otras Normas para Parcelaciones de Vivienda.
- Artículo 344. Otras Normas para Condominios en Suelo Rural de Desarrollo Restringido.
- Artículo 345. Obligaciones Urbanísticas para el Desarrollo de Usos Industriales, Comerciales y de Servicios en Suelo Suburbano.
- Artículo 346. Condiciones Básicas para la Localización de Usos Comerciales y de Servicios.
- Artículo 347. Condiciones Básicas para la Localización de Usos Industriales en Suelo Rural Suburbano.
- Artículo 348. Normas Para Subdivisión de Predios en Suelo Rural.
- Artículo 349. Obligaciones para la Subdivisión Predial.
- Artículo 350. Obligaciones Adicionales de los Proyectos en Suelo Rural.

CUARTA PARTE DISPOSICIONES VARIAS

CAPÍTULO I LICENCIAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

- Artículo 351. Licencias Urbanísticas en Suelo Rural.
- Artículo 352. Licencia para Asentamientos Industriales.
- Artículo 353. Condiciones Generales para el Otorgamiento de Licencias a los Distintos Usos en Suelo Rural y Rural Suburbano.
- Artículo 354. Licencias Urbanísticas en el Área de la Reserva Forestal Protectora del río Nare.
- Artículo 355. Corrección Zonas de Protección por Pendientes.

CAPÍTULO II PLANES, PROYECTOS Y ESTUDIOS

- Artículo 356. Planes Especiales.
- Artículo 357. Proyecto Urbanístico para los Centros Poblados de Cabeceras y El Tablazo.
- Artículo 358. Estudios Específicos.

TÍTULO V PLANES PARCIALES E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

- Artículo 359. Instrumentos de Gestión Urbanística.

PRIMERA PARTE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

CAPÍTULO I PLANES PARCIALES

- Artículo 360. Concepto.
- Artículo 361. Objetivos de los Planes Parciales.
- Artículo 362. Tipos de Planes Parciales.
- Artículo 363. Suelos Sujetos a la Formulación de Plan Parcial.
- Artículo 364. Área Mínima de Planificación para un Plan Parcial.
- Artículo 365. Zonas y Predios Sujetos a las Actuaciones de Urbanización.
- Artículo 366. Suelos sujetos a la formulación de Plan Parcial, de las condiciones para adelantar la actuación de Urbanización y Áreas Mínimas.
- Artículo 367. Iniciativa de los Planes Parciales.
- Artículo 368. Solicitud de Determinantes para la Formulación.
- Artículo 369. Determinantes Ambientales para la Formulación.
- Artículo 370. Solicitud de información a otras Entidades o Dependencias.
- Artículo 371. Expedición de determinantes para la Formulación del Plan Parcial.
- Artículo 372. Asignación de los Beneficios o Derechos Urbanísticos.
- Artículo 373. Obligaciones Urbanísticas en Planes Parciales.
- Artículo 374. Cargas Adicionales Asociadas a la Formulación y Desarrollo del Plan Parcial.
- Artículo 375. Propuesta de Plan Parcial.
- Artículo 376. Formulación y Radicación del Proyecto de Plan Parcial.
- Artículo 377. Condiciones para la Aprobación de un Plan Parcial.

- Artículo 378. Participación, Concertación y Corresponsabilidad en los Planes Parciales.
- Artículo 379. Reglamentación Específica de un Plan Parcial.
- Artículo 380. Porcentajes Mínimos de Suelo para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP).
- Artículo 381. Excepciones al Cumplimiento de la Obligación.
- Artículo 382. Cumplimiento de los Porcentajes Mínimos de Suelo para VIS o VIP.
- Artículo 383. Vías en los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística.
- Artículo 384. Información Pública, Citación a Propietarios y Vecinos.
- Artículo 385. Revisión del Proyecto de Plan Parcial.
- Artículo 386. Concepto Favorable de Viabilidad.
- Artículo 387. Planes Parciales Objeto de Concertación con CORNARE.
- Artículo 388. Concertación con CORNARE y Documentos Requeridos para Ello.
- Artículo 389. Términos para la Concertación con la Autoridad Ambiental.
- Artículo 390. Concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento.
- Artículo 391. Términos para Concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento.
- Artículo 392. Regla Especial de Tramitación.
- Artículo 393. Expedición del Decreto de Adopción del Plan Parcial.
- Artículo 394. Vigencia de los Planes Parciales.
- Artículo 395. Norma Transitoria para los Planes Parciales.
- Artículo 396. Modificación de Planes Parciales.

CAPÍTULO II

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 397. Concepto.
- Artículo 398. Lineamientos generales para las actuaciones Urbanísticas en Suelos Urbano y de Expansión.
- Artículo 399. Contenido de las Normas para las Actuaciones Urbanísticas.
- Artículo 400. Normas para su Aplicación.
- Artículo 401. Unidades de Gestión.

CAPÍTULO III

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

- Artículo 402. Concepto.
- Artículo 403. Cargas.
- Artículo 404. Beneficios.
- Artículo 405. Distribución Equitativa de las Cargas y Beneficios.

CAPÍTULO IV

ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES –PROYECTOS URBANÍSTICOS

- Artículo 406. Concepto de Actuación Urbana Integral y Macroproyecto Urbano.
- Artículo 407. Proyecto Urbanístico para el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto.
- Artículo 408. Proyecto Urbanístico para el Módulo Suburbano de Vivienda.
- Artículo 409. Adopción de los Proyectos Urbanísticos.

SEGUNDA PARTE

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

CAPÍTULO I

REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

- Artículo 410. Concepto.
- Artículo 411. Ejecución Mediante Reajuste de Tierras.
- Artículo 412. Trámite del reajuste o la Integración.

CAPÍTULO II

COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

- Artículo 413. Cooperación entre Partícipes.

CAPÍTULO III

DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

- Artículo 414. Desarrollo y Construcción Prioritaria.
- Artículo 415. Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria.
- Artículo 416. Desarrollo y Construcción Prioritaria en Unidades de Actuación Urbanística.

CAPÍTULO IV

ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y JUDICIAL

- Artículo 417. Adquisición de Inmuebles por Entidades Públicas del Orden Municipal.
- Artículo 418. Objeto Específico de la Adquisición.
- Artículo 419. Realización de Estudios.
- Artículo 420. Anuncio de Proyectos, Programas u Obras que Constituyan Motivos de Utilidad Pública o Interés Social.
- Artículo 421. Avalúos de Referencia.
- Artículo 422. Enajenación Forzosa.
- Artículo 423. Enajenación Voluntaria, Expropiación Judicial y Administrativa.
- Artículo 424. Adquisición y Expropiación de Inmuebles.
- Artículo 425. Declaración de Urgencia.
- Artículo 426. Reglas para la Elaboración de Avalúos.

TERCERA PARTE

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

CAPÍTULO I

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

- Artículo 427. Concepto.
- Artículo 428. Hechos Generadores de la Obligación.
- Artículo 429. Hechos Generadores de Participación en Plusvalía en el Presente Plan de Ordenamiento Territorial.
- Artículo 430. Delimitación de las Zonas Beneficiarias con Hechos Generadores en el Presente Plan.
- Artículo 431. Personas Obligadas al Pago de la Participación en Plusvalía.
- Artículo 432. Exigibilidad.
- Artículo 433. Determinación del Efecto de Plusvalía.
- Artículo 434. Liquidación de la Participación en Plusvalías.
- Artículo 435. Tarifa de la Participación en Plusvalías y Formas de Pago.
- Artículo 436. Estrategia de Recaudo Rápido y Oportuno.
- Artículo 437. Destinación de los Recursos Provenientes de la Participación en Plusvalías.
- Artículo 438. Reglamentación.
- Artículo 439. Exenciones.
- Artículo 440. Remisión Normativa.

CAPÍTULO II

TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

- Artículo 441. Concepto.
- Artículo 442. Tratamiento Urbanístico de Conservación.
- Artículo 443. Efectos de la Aplicación del Tratamiento de Conservación.
- Artículo 444. Compensación.
- Artículo 445. Forma Como Se Adquieren los Derechos de Construcción y Desarrollo.
- Artículo 446. Emisión de los Derechos de Construcción y Desarrollo.
- Artículo 447. Zonas Receptoras.
- Artículo 448. Límite máximo de Desarrollo.
- Artículo 449. Zonas Generadoras
- Artículo 450. Incremento en los Índices de Edificabilidad.
- Artículo 451. Monto de la Compensación.
- Artículo 452. Forma de Pago.

Artículo 453. Obligación de los Propietarios de Inmuebles Sometidos a Tratamiento de Conservación.

CAPÍTULO III FONDO URBANO

- Artículo 454. Creación.
- Artículo 455. Función.
- Artículo 456. Dirección y Administración.
- Artículo 457. Patrimonio y Rentas del Fondo Urbano.
- Artículo 458. Destinación de los Dineros y Bienes Recaudados.
- Artículo 459. Tope Máximo de la Compensación por Conservación.
- Artículo 460. Reglamentación del Fondo Urbano.

CAPÍTULO IV BANCO INMOBILIARIO

- Artículo 461. Banco Inmobiliario.

CAPÍTULO V CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

- Artículo 462. Contribución de Valorización.

CAPÍTULO VI APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO

- Artículo 463. Aprovechamiento del Espacio Público.
- Artículo 464. Criterios para la Definición de los Aprovechamientos del Espacio Público.
- Artículo 465. Criterios para la Valoración Económica de los Aprovechamientos del Espacio Público.
- Artículo 466. Tipos de Aprovechamientos del Espacio Público.

CAPÍTULO VII OTROS INSTRUMENTOS

- Artículo 467. Otros Instrumentos.

TÍTULO VI PROGRAMA DE EJECUCIÓN

- Artículo 468. Programa de Ejecución.

TÍTULO VII LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

CAPÍTULO I LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN I DEFINICIÓN Y CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

- Artículo 469. Licencia Urbanística.
- Artículo 470. Clases de Licencias.
- Artículo 471. Competencia.
- Artículo 472. Licencia de Urbanización.
- Artículo 473. Licencia de Parcelación.
- Artículo 474. Licencia de Subdivisión y sus Modalidades.
- Artículo 475. Licencia de Construcción y sus Modalidades.
- Artículo 476. Estado de Ruina.
- Artículo 477. Autorización de Actuaciones Urbanísticas en Bienes de Interés Cultural.
- Artículo 478. Reparaciones Locativas.
- Artículo 479. Régimen Especial en Materia de Licencias Urbanísticas.
- Artículo 480. Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público.
- Artículo 481. Modalidades de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público.
- Artículo 482. Derechos Sobre el Espacio Público.

SECCIÓN II

PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUS MODIFICACIONES

- Artículo 483. Solicitud de la Licencia y sus Modificaciones.
Artículo 484. Radicación de la Solicitud.
Artículo 485. Sistema de Categorización para el Trámite de Estudio y Expedición de Licencias de Construcción en Función de su Complejidad.
Artículo 486. Categorías.
Artículo 487. Titulares de las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción.
Artículo 488. Titulares de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público.
Artículo 489. Documentos.
Artículo 490. Documentos Adicionales 55544 55 para la Licencia de Urbanización.
Artículo 491. Documentos Adicionales para la Licencia de Parcelación.
Artículo 492. Documentos Adicionales para la Expedición de Licencias de Subdivisión.
Artículo 493. Documentos Adicionales para la Licencia de Construcción.
Artículo 494. Construcción de Edificaciones para Usos de Gran Impacto.
Artículo 495. Documentos Adicionales para la Solicitud de Licencias de Intervención y Ocupación del Espacio Público.
Artículo 496. Documentos para la Solicitud de Modificación de Licencias Vigentes.
Artículo 497. Citación a Vecinos.
Artículo 498. Intervención de Terceros.
Artículo 499. Revisión del Proyecto.
Artículo 500. Acta de Observaciones y Correcciones.
Artículo 501. Información de Otras Autoridades.
Artículo 502. Término para Resolver las Solicitudes de Licencias, sus Modificaciones y Revalidación de Licencias.
Artículo 503. Plazos Indicativos para Pronunciarse sobre la Solicitud de Licencias de Construcción.
Artículo 504. Efectos de la Licencia.
Artículo 505. Desistimiento de Solicitudes de Licencia.
Artículo 506. Contenido de la Licencia.
Artículo 507. Obligaciones del Titular de la Licencia.
Artículo 508. Notificación de Licencias.
Artículo 509. Publicación.
Artículo 510. Recursos en la Vía Gubernativa.
Artículo 511. Revocatoria Directa.
Artículo 512. Información Sobre Licencias Negadas.
Artículo 513. Obligación de Suministrar Información de Licencias Otorgadas.
Artículo 514. Archivo del Expediente de la Licencia Urbanística Otorgada.
Artículo 515. Vigencia de las Licencias.
Artículo 516. Vigencia de las Licencias en Urbanizaciones por Etapas y Proyecto Urbanístico General.
Artículo 517. Tránsito de Normas Urbanísticas y Revalidación de Licencias.
Artículo 518. Vigencia de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público.

SECCIÓN III

OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS

- Artículo 519. Otras Actuaciones.
Artículo 520. Requisitos para las Solicitudes de Otras Actuaciones Relacionadas con la Expedición de las Licencias.
Artículo 521. Autorización para la Adecuación Paisajística y/o Movimiento de Tierra.
Artículo 522. Certificado de Permiso de Ocupación.
Artículo 523. Expedición de Licencias de Urbanización y Construcción con Posterioridad a la Declaración de Situación de Desastre o Calamidad Pública.
Artículo 524. Materiales y Métodos Alternos de Diseño y de Construcción.
Artículo 525. Exigencias Técnicas de Construcción.

- Artículo 526. Determinación de las Áreas de Cesión.
Artículo 527. Incorporación de Áreas Públicas.
Artículo 528. Entrega Material de las Áreas de Cesión.
Artículo 529. Entrega Anticipada de Cesiones.
Artículo 530. Identificación de las Obras.
Artículo 531. Aplicación de las Normas de Accesibilidad al Espacio Público, a los Edificios de Uso Público y a la Vivienda.
Artículo 532. Régimen de Transición para la Implementación del Sistema de Categorización.
Artículo 533. Modificación a los Suelos de Protección Ambiental – Zonificación Ambiental
Artículo 534. Competencia del Control Urbano.
Artículo 535. Competencia para el Control Urbanístico
Artículo 536. Control en el Cumplimiento de las Normas Urbanísticas
Artículo 537. Solicitud del Certificado de Permiso de Ocupación.
Artículo 538. Trámite del Certificado de Permiso de Ocupación.
Artículo 539. Los Auxiliares Comunitarios.
Artículo 540. Infracción Urbanística.
Artículo 541. Procedimiento.
Artículo 542. Jurisdicción Coactiva.
Artículo 543. Sanciones Urbanísticas y Criterios para su Imposición.
Artículo 544. Adecuación a las Normas.
Artículo 545. Obligaciones Accesorias a la Sanción Principal.
Artículo 546. Principios para el Manejo del Tránsito Normativo Sobre Sanciones Urbanísticas.
Artículo 547. Infracciones Urbanísticas Anteriores al 24 de julio de 1997.
Artículo 548. Ejecución Material de la Sanción.
Artículo 549. Facultades Especiales del Alcalde Municipal en Casos de Asentamientos Ilegales
Artículo 550. Competencia de las Inspecciones Municipales de Policía

CAPÍTULO II

RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

- Artículo 551. Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones.
Artículo 552. Situaciones en las Que No Procede el Reconocimiento de Edificaciones.
Artículo 553. Titulares del Acto de Reconocimiento.
Artículo 554. Requisitos para el Reconocimiento.
Artículo 555. Alcance del Peritaje Técnico.
Artículo 556. Peritaje Técnico para el Reconocimiento de la Existencia de la Edificación en Proyectos de Mejoramiento de Vivienda de Interés Social.
Artículo 557. Términos para Resolver las Solicitudes de Reconocimiento.
Artículo 558. Acto de Reconocimiento de la Edificación.
Artículo 559. Compensaciones.
Artículo 560. Régimen de Transición para la Expedición de Licencias, Reconocimiento de Edificaciones y otras Actuaciones.

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

- Artículo 561. Zonas de Reserva para la Imposición de Futuras Afectaciones.
Artículo 562. Determinación de las Áreas de Reserva.
Artículo 563. Definición de Afectación.
Artículo 564. Entidades que Pueden Imponer las Afectaciones.
Artículo 565. Procedimiento para la Imposición de Afectaciones.
Artículo 566. Contenido de los Actos Administrativos que Impongan Afectaciones.
Artículo 567. Notificación y Recursos.
Artículo 568. Registro de las Afectaciones.
Artículo 569. Compensaciones por Causa de Afectaciones.
Artículo 570. Levantamiento de Afectaciones.
Artículo 571. Ubicación de Antenas.

- Artículo 572. Criterios Generales para la Ubicación de Antenas.
- Artículo 573. Criterios Generales para la Localización de Estaciones de Servicio.
- Artículo 574. Norma transitoria sobre visto bueno de vías y loteo.
- Artículo 575. Juegos de Suerte y Azar Localizados.
- Artículo 576. Casas de Lenocinio.
- Artículo 577. Consejo Consultivo de Ordenamiento.
- Artículo 578. Funciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento.
- Artículo 579. Corporación Centro Administrativo, comercial y de transporte.
- Artículo 580. Corporación Parque Lineal del río Negro.
- Artículo 581. Unidad Técnica de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
- Artículo 582. Reglamentaciones Específicas –Estatuto Básico de Urbanismo y Construcción.
- Artículo 583. Expediente Municipal.
- Artículo 584. Sistema de información, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Artículo 585. Difusión del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Artículo 586. Excepciones a las Normas.
- Artículo 587. Tránsito de Normas Urbanísticas.
- Artículo 588. Usos Establecidos.
- Artículo 589. Saturación de Usos.
- Artículo 590. Planos.
- Artículo 591. Tributos.
- Artículo 592. Remisión.
- Artículo 593. Cultos.
- Artículo 594. Curadores Urbanos.
- Artículo 595. Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro.
- Artículo 596. Sanciones Urbanísticas.
- Artículo 597. Vigencias y Derogatorias

ACUERDO 056
(26 de enero de 2011)

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO**

EL HONORABLE CONCEJO DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, ANTIOQUIA

En uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el Artículo 313 Numerales 1, 2, 7, 9 y 10 de la Constitución Política, Artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1994, Artículos 32 y siguientes de la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997, Ley 507 de 1999, Ley 902 de 2004, Decretos Nacionales 879 de 1998, 4002 de 2004, 3600 de 2007, 4259 de 2007, 4300 de 2007, 4065 de 2008 y 4066 de 2008 y demás normas reglamentarias,

ACUERDA

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Revisión y Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial. Conforme a lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Ley 902 de 2004, los Decretos Nacionales 879 de 1998, 4002 de 2004, 3600 de 2007, 4259 de 2007, 4300 de 2007, 4065 de 2008 y 4066 de 2008, se adopta el presente Acuerdo que contiene la revisión y ajuste de largo plazo al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, Antioquia (Acuerdos 104 de 2000 y 076 de 2003).

Artículo 2. Definición del Plan de Ordenamiento Territorial. El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Rionegro es el instrumento establecido por la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias, mediante el cual la Administración, concertadamente con los particulares, los estamentos, las instituciones públicas y privadas, y la autoridad ambiental (CORNARE), fija objetivos y estrategias, traza políticas y acciones para regular la intervención en el territorio a corto, mediano y largo plazo.

Contempla una base técnica y participativa que se traduce en principios generales para orientar la acción sobre el espacio físico del Municipio, reconociendo el papel del Municipio en la dinámica económica de la región y del país, valorando los recursos humanos y potenciando el equilibrio social de sus habitantes en el marco de las instituciones de gobierno representativas, eficaces y transparentes. Define un ordenamiento del territorio municipal, complementando la planificación física urbana y territorial con un desarrollo ambiental, socio-económico y político, en la búsqueda de una ciudad competitiva en el ámbito nacional e internacional, que busca reducir Los conflictos y desequilibrios ocasionados por la transformación e intervención desordenada que el hombre ha hecho sobre el territorio y los sistemas (espacio geográfico, unidad de producción, entidad territorial), en vías de realizar sobre él una utilización racional y eficiente; a través de un proceso integral que oriente la ocupación, la transformación y la utilización de los espacios geográficos, con el fin de armonizar y optimizar su aprovechamiento, teniendo en cuenta las potencialidades y restricciones físicas, bióticas, socioeconómicas y culturales, así como los intereses de los actores sociales del territorio, guiados por principios de sostenibilidad, valoración y protección ambiental, equidad, elevación de la calidad de vida y el bienestar social.

El Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento que debe formar parte de una política de estado sobre el Desarrollo Sostenible; es un proceso político, porque involucra la toma de decisiones concertadas de los actores sociales, económicos, políticos y técnicos, para la ocupación ordenada y uso sostenible del territorio. Es un proceso técnico administrativo que orienta la regulación, ordenación, ocupación, transformación y usos del suelo, la promoción de la localización y el desarrollo de los asentamientos humanos, de las actividades económicas,

sociales y socioculturales, institucionales y geopolíticas, a fin de hacer posible el desarrollo integral de la persona y los colectivos como garantía para una adecuada calidad de vida.

Artículo 3. Ámbito de Aplicación. El presente Acuerdo, se aplica en toda la extensión del municipio de Rionegro, conforme a los límites establecidos por la autoridad competente.

Artículo 4. Objetivos. El presente Acuerdo, tiene por objetivos los siguientes:

1. Armonizar y actualizar el Plan de Ordenamiento Territorial a las disposiciones nacionales, regionales y municipales vigentes, así como a la realidad y a los retos actuales del municipio de Rionegro.
2. Establecer los mecanismos que permitan al Municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social y ecológica de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda digna, el saneamiento básico y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.
6. Garantizar los derechos constitucionales como la participación ciudadana en los asuntos del Estado, la libre empresa, el derecho a un medio ambiente sano, el derecho a una vivienda digna, el consumo y la producción sostenibles atendiendo al desarrollo social y económico equilibrado y sostenible, respetando la capacidad de carga de los ecosistemas y articulando el crecimiento económico y la protección ambiental.
7. Promover un desarrollo que responda a los requerimientos de un desarrollo sostenible, que minimice el impacto de la urbanización e industrialización, regenerando la ciudad existente, apostando por la ciudad compacta y recuperando el medio rural y su posición superior en el proceso productivo a través de una gestión sostenible de los recursos naturales renovables y no renovables y la protección del medio ambiente.

Artículo 5. Principios. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 2º de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio del municipio de Rionegro se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 6. Definiciones. Para la adecuada aplicación e interpretación del presente Acuerdo, además de las definiciones contenidas en éste, se acogen las definiciones contenidas en el Anexo I.

Artículo 7. Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial. Hacen parte integrante de este Acuerdo, los documentos “Memoria Justificativa”, “Evaluación y Seguimiento”, el presente articulado, con sus planos y anexos, los Documentos Técnicos de Soporte (Componentes General, Urbano y Rural), el Documento Resumen y la Memoria Explicativa del Programa de Ejecuciones.

Artículo 8. Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial. De conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 902 de 2004 y sus Decretos Reglamentarios, el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, adoptado mediante el presente Acuerdo tendrá una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y los próximos tres (3) períodos constitucionales.

Artículo 9. Vigencia de los Contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial. Conforme al Artículo 28 de la Ley 388 de 1997, Artículo 2º de la Ley 902 de 2004, y los Artículos 8, 9, 10 y 11 y al parágrafo del Artículo 9 del Decreto 879 de 1998, los componentes del Plan de Ordenamiento Territorial tendrán la siguientes vigencias:

1. El Componente General es de carácter estructural y se define como el largo plazo, entendido éste como el tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y de los próximos tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales. Por lo tanto, su contenido prevalece sobre los demás y su modificación solamente 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.
2. Los contenidos de mediano plazo del Componente Urbano tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y dos (2) períodos constitucionales de gobierno de administraciones municipales. Los contenidos de corto plazo tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y un (1) período más. Los contenidos urbanos 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.
3. Los contenidos de mediano plazo del Componente Rural tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales más. Los contenidos de corto plazo tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y un (1) período más. Los contenidos rurales 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.

Artículo 10. Procedimiento para la Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación de conformidad con lo previsto en los Artículos 22, 23 y 24 de la Ley 388 de 1997, Artículo 2º de la Ley 902 de 2004, el Artículo 8º del Decreto 879 de 1998, y el Decreto 4002 de 2004, o la norma que los modifique o sustituya.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el presente Plan.

Artículo 11. Definición de las Condiciones que Ameritan la Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.

1. Vencimiento de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Cambios significativos en las previsiones demográficas, debidamente sustentados por las entidades competentes.
3. Acontecimientos naturales o inducidos de carácter imprevisto que modifiquen las condiciones del suelo, el medio ambiente o la capacidad de aprovisionamiento de servicios públicos.
4. La aplicación de los estudios específicos definidos como prioritarios en el presente Acuerdo y que se requieren para tomar decisiones técnicamente sustentadas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Decisiones o Normas de carácter superior que impliquen modificaciones en los objetivos, políticas y estrategias definidas por el Plan.

Artículo 12. Obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial. Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan, a su desarrollo en planes parciales y a las normas complementarias que se expidan. Igualmente, las autoridades competentes, velarán por el cumplimiento de lo dispuesto en este Acuerdo.

Artículo 13. Interpretación de las Normas. En los casos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, o de contradicciones, o falta de claridad en las normas urbanísticas, la facultad de interpretación corresponderá a la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Para esta interpretación de la norma, el Secretario de Planeación atenderá a las siguientes reglas:

1. Las Circulares emitidas por la Secretaría de Planeación será sólo de carácter aclaratorio o de interpretación de términos, mas no se podrá entender como creadora de una norma nueva o sustitutiva de otra existente previamente.
2. Los documentos técnicos del Plan de Ordenamiento Territorial que contienen los Componentes General, Urbano y Rural del mismo, y sustentan los articulados de este Acuerdo, dando forma a los principios rectores y de ordenamiento para todas las normas urbanísticas municipales.
3. 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 tomará en el sentido que le den profesionales autorizados, competentes o reconocidos de la misma ciencia o técnica.
4. La interpretación de las normas no podrá contradecir, modificar o desconocer los principios rectores y de ordenamiento, así como los objetivos, estrategias, acciones territoriales y políticas de desarrollo consagrados en este Plan de Ordenamiento Territorial, y los principios del régimen normativo establecidos en el Artículo 100 de la Ley 388 de 1997, como son la concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.
5. En la interpretación a que se refiere este Artículo, siempre prevalecerá el interés general sobre el particular y en las implicaciones territoriales de la decisión normativa siempre se antepondrán los principios rectores señalados en el Artículo 5º de este Acuerdo y los consignados en el Componente General de este Plan de Ordenamiento Territorial;

especialmente aquellos que hacen relación a los principios ordenadores del modelo de ocupación territorial municipal y a los postulados del modelo de ocupación urbano y rural.

Parágrafo. Todo acto administrativo que tenga por objeto interpretar, aclarar, 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 siempre concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y a la Comisión Primera o del Plan del Concejo Municipal, hecho que deberá constar expresamente en el acto administrativo que se produzca.

TÍTULO II COMPONENTE GENERAL

Artículo 14. Concepto. El Componente General del Plan, tal como lo establece el Artículo 11 de la Ley 388 de 1997, estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo, los cuales deberán responder al modelo territorial de ocupación propuesto para el Municipio. Para su consecución se establecen las Normas Urbanísticas Estructurales, las cuales 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. 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.

PRIMERA PARTE VISIÓN Y MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I VISIÓN Y MODELO

Artículo 15. Visión. Rionegro, será reconocida como una ciudad intermedia, verde, amable y sostenible, que vela por la equidad, la eficiencia y el aprovechamiento justo de sus recursos y la apropiación de tecnologías para el fortalecimiento de su economía, con un tejido social en armonía que integra región y que se proyecta al mundo con gusto por la ciudad y orgullosa de su patrimonio natural, histórico y cultural.

Artículo 16. Modelo de Ordenamiento Territorial. El modelo de ocupación del territorio, definido en el presente proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, se fundamenta en hacer del municipio de Rionegro, una ciudad intermedia, verde, amable y sostenible, fundado en la apropiación de las tecnologías, el fortalecimiento de la economía, la integración regional, la proyección internacional y la defensa y apropiación del patrimonio natural, histórico y cultural.

Artículo 17. Elementos de la Visión y del Modelo de Ordenamiento Territorial. Estos son:

1. Ciudad intermedia, verde, amable y sostenible.
2. Apropiación de tecnologías y fortalecimiento de la economía.
3. Integración regional.
4. Proyección internacional.
5. Patrimonio natural, histórico y cultural.

CAPÍTULO II POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Artículo 18. Políticas, Objetivos y Estrategias para hacer de Rionegro, una Ciudad Intermedia, Verde, Amable y Sostenible en el territorio municipal.

POLÍTICAS

a. A Nivel Físico Espacial en el territorio municipal.

- Rionegro como una ciudad amable y moderna a partir de un desarrollo urbano compacto, que promueva un urbanismo que responda a los requerimientos de un desarrollo sostenible, con calidad en vivienda, servicios públicos, movilidad y transporte, equipamientos y espacio público.
- La protección del medio ambiente y en especial del paisaje como elementos fundamentales de la calidad de vida de sus habitantes y visitantes.
- Apoyo a la producción campesina como soporte fundamental para:
 - ✓ La preservación y recuperación de las tierras agrícolas.
 - ✓ La actividad económica municipal y de la familia campesina en especial.
 - ✓ El sustento alimentario de los habitantes del territorio y la comercialización de excedentes.
 - ✓ La generación de bienes y servicios ambientales.
- La generación de oportunidades para los habitantes del Municipio a través del acceso al suelo, el crecimiento equilibrado y la utilización racional y sostenible del territorio.
- La prelación de la inversión pública municipal y en especial la aplicación de las plusvalías que se generen en el nuevo modelo de ocupación del territorio, en la solución del déficit de vivienda, infraestructuras y equipamientos de sus pobladores.

b. A Nivel Ambiental

Rionegro como un territorio verde y sostenible teniendo como pilar fundamental la conservación y recuperación de los ecosistemas naturales que proveen de alimento, agua y energía; el uso y aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales de tal forma que se satisfaga las necesidades económicas, sociales y ambientales de nuestra generación sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para cubrir las suyas; y la prevención y reducción del riesgo por fenómenos naturales, antrópicos y/o socio-naturales.

c. A Nivel Económico

Rionegro como una ciudad intermedia a partir de la oferta local de bienes y servicios de distribución y logística especializada, con políticas públicas que reorientan su modelo de desarrollo hacia la sostenibilidad y la equidad, fomentando la capacidad y el desarrollo institucional con estrategias orientadas a la generación y diversificación del empleo que garanticen a la población de las zonas urbana y rural el bienestar y su participación e incorporación al desarrollo, dando prioridad a las zonas de alta marginación, atrasadas o en regresión y a las poblaciones económica y socialmente más débiles y vulnerables.

d. A Nivel Socio-Cultural

Aumentar el bienestar social, satisfaciendo las necesidades materiales y culturales de los habitantes del Municipio y de la sociedad en general, a partir de la cohesión, pertinencia, inclusión y equidad, la solidaridad entre generaciones, la reducción del riesgo de exclusión social y la protección ante situaciones de dependencia, con políticas que impulsen una adecuada integración de los factores del bienestar social como son la salud, la seguridad

social, la educación, la alimentación, la vivienda, la equidad de género, la atención a los jóvenes, a las personas de la tercera edad, a los grupos vulnerables, a los campesinos, aplicados con criterios de equidad.

OBJETIVOS

a. A Nivel Físico Espacial en el territorio municipal.

- Impulsar y facilitar la modernización de la administración pública municipal y así atender la creciente demanda que la sociedad de hoy exige.
- Inducir el desarrollo organizado, continuo y racional del territorio, en armonía y equilibrio entre el espacio público y el espacio de propiedad privada en cumplimiento de su función social y ecológica.
- Generar interrelaciones de conectividad, complementariedad, cooperación e integración territorial a partir del Plan de Movilidad como base y soporte económico del territorio municipal como agente generador del sistema único de espacio público propiciando el acceso a la oferta de bienes y servicios.
- Consolidar el Sistema de Espacio Público Municipal mediante la articulación, modernización e integración de todos sus componentes, constituyéndose como el elemento ordenador del territorio por excelencia.
- Preservar la calidad del medio ambiente y en particular del paisaje como valores del territorio que son reconocidos por propios y extraños.
- preservar los suelos aptos para labores agrícolas y el mejoramiento de la productividad a partir del desarrollo de infraestructura eficiente para los procesos y servicios; acopio y comercialización.
- Aprovechar la localización del territorio, sus infraestructuras, usos existentes y ventajas comparativas para la generación de oportunidades..
- Adoptar un modelo de ocupación del territorio rural que posibilite una racional utilización del suelo.

b. A Nivel Ambiental

- Garantizar la calidad y cantidad del recurso hídrico.
- Mantener la calidad del recurso aire a través del control de los agentes contaminantes en el Municipio.
- Garantizar la conservación y el buen manejo del suelo en el territorio.
- Promover la conservación, mejoramiento y utilización racional de los recursos, en equilibrio con el desarrollo físico, económico, social y cultural del Municipio.
- Prevenir y minimizar el riesgo por fenómenos naturales, antrópicos y/o socio-naturales.

c. A Nivel Económico

- Mejorar la productividad y competitividad a través de la incorporación de tecnologías de la información, las comunicaciones y la apropiación de investigación y desarrollo de productos.

- Desarrollar funciones de intermediación en el territorio a escala regional, nacional e internacional.

d. A Nivel Socio-Cultural

- Apoyar la integración social de los colectivos vulnerables (discapacitados, mayores de edad, jóvenes, mujeres y desplazados) y su participación en el mercado laboral.
- Promover el buen gobierno y facilitar la participación ciudadana, mejorar la información, la evaluación y el seguimiento a los proyectos.
- Promover el desarrollo de mejores oportunidades de empleo en el Municipio.
- Mejorar la calidad y el acceso a la educación, la cultura, la recreación y el deporte en el Municipio.
- Mejorar la cobertura y la oferta en salud impulsando una sociedad sana y con calidad de vida.

ESTRATEGIAS

- Revisar y actualizar el marco de actuación de la administración municipal y las dependencias que integran el gobierno local.
- Promover la gestión público-privada para la generación de bienes y servicios que proyecten transformaciones importantes en el Municipio y otorguen bienestar para sus habitantes.
- Delimitar y respetar las diferentes clasificaciones del suelo en el territorio en procura de un desarrollo compacto en el área urbana.
- Controlar la expansión urbana sobre el territorio rural con especial atención en los bordes urbanos para que no se asienten en estos espacios urbanizaciones ilegales.
- Promover la generación de una nueva oferta de vivienda digna con un desarrollo urbanístico controlado.
- Generar y fortalecer la gama de bienes y servicios: Culturales, institucionales, educativos, turísticos, recreativos, mercantiles, financieros, administrativos y residenciales, entre otros, que garanticen un municipio equitativo, moderando su crecimiento en procura del bienestar de sus pobladores y visitantes.
- Promover la optimización y modernización de redes de servicios públicos facilitando la operación, accesibilidad directa y competitividad territorial.
- Fomentar la participación ciudadana para la generación de oportunidades y la apropiación de las políticas del modelo de ciudad.
- Formular, desarrollar e implementar el Plan de Movilidad y Transporte.
- Incentivar los sistemas de transporte no motorizados y articularlos convenientemente con los demás sistemas.
- Brindar comodidad y seguridad a la circulación peatonal, tanto en el suelo urbano como en el rural.

- Dotar de vías funcionales a la zona urbana y principales veredas de acuerdo con las limitaciones topográficas.
- Promover la conexión e integración con los municipios del Valle de San Nicolás y del centro del país.
- Ampliación del aeropuerto internacional José María Córdova.
- Formular, desarrollar e implementar el macro proyecto del Espacio Público, garantizando un ambiente saludable para sus habitantes y visitantes.
- Articular e integrar los diferentes componentes del Espacio Público Municipal y los sistemas estructurantes de la ciudad, generando un desarrollo organizado, continuo y racional del territorio, en armonía y equilibrio con el espacio de propiedad privada, en cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.
- Valorar, destacar y promover los centros históricos de carácter nacional, así como el patrimonio arquitectónico, arqueológico, urbanístico y ambiental del Municipio.
- Fomentar la construcción de espacios públicos abiertos, articulados con la movilidad y el transporte.
- Re significar el río Negro como eje articulador del sistema de espacio público, integrando los diferentes sectores urbanos y rurales a partir de la accesibilidad y continuidad a la llanura de inundación.
- Proteger las aéreas de influencia a las bocatomas de los acueductos.
- Zonificar y controlar los niveles de ruido de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.
- Impulsar la gestión sostenible de los ecosistemas , con los objetivos de proteger y conservar la diversidad biológica y paisajística de los ecosistemas forestales (biodiversidad y conservación del suelo).
- Proteger los territorios ambientalmente vulnerables de los desarrollos formales, informales y demás actividades que deterioren el recurso suelo.
- Recuperar y restaurar las áreas degradadas mediante la implementación y fomento de programas de agroforestería, sistemas silvo-pastoriles y plantaciones forestales en el Municipio.
- Proteger y conservar la ceniza volcánica reconociéndola como principal elemento en la recarga y regulación del recurso hidrogeológico, así como en la disminución de procesos erosivos del suelo.
- Direccionar acciones que conlleven a reducir, capturar y/o prevenir las emisiones de gas efecto invernadero a través del desarrollo de tecnologías limpias.
- Formulación de un plan de gestión que contenga los lineamientos para el desarrollo de un esquema de adaptación y mitigación al cambio climático para prevenir, disminuir y manejar el riesgo.
- Realizar los estudios técnicos, sociales, económicos que permitan establecer, completar o actualizar los estudios de asentamientos en zonas de riesgo, zonas de protección ambiental, en condiciones de subnormalidad y marginalidad, incompletos o inadecuados.
- Diseñar las estrategias necesarias para la estabilización y defensa de suelos en zonas de riesgo, técnica y financieramente factibles, así como para la reubicación de viviendas en zonas de riesgo, definiendo así prioridades y los mecanismos de participación del

Municipio con los gobiernos nacional y departamental, el sector solidario y el sector privado.

- Formular el plan de residuos sólidos para lograr una producción y consumos sostenibles.
- Formulación de una estrategia para la conservación y recuperación del recurso suelo.
- Implementación de un Desarrollo sostenible.
- Implementación de La Red Ecológica.
- Preservación de la calidad del medio ambiente y en particular del paisaje como valores del territorio que son reconocidos por propios y extraños.
- Ordenar y preservar los suelos aptos para labores agrícolas y el mejoramiento de la productividad
- Aprovechar la localización estratégica del territorio, sus infraestructuras, usos existentes y ventajas comparativas para la generación de oportunidades.
- Adoptar un modelo de ocupación del territorio rural que posibilite una racional utilización del suelo.
- Amortiguar el efecto de la sub-urbanización mediante el incremento de la productividad forestal en el polígono de parcelaciones.
- Promover el crecimiento económico del Municipio a partir del encadenamiento productivo de los sectores económicos y la cooperación público-privada.
- Promover el desarrollo y apropiación de la ciencia, la tecnología y la innovación en todo el territorio.
- Conformar la red de infraestructura económica para los municipios de los Valles de San Nicolás y la conformación de los corredores logísticos y de servicios.
- Desarrollar proyectos de inclusión social al mercado laboral en el Municipio para los colectivos vulnerables.
- Promover el desarrollo de mejores oportunidades de empleo en el Municipio.
- Facilitar el acceso a la educación técnica y tecnológica con pertinencia.
- Conformar las ciudadelas educativas mediante alianzas estratégicas para el desarrollo y ampliación de la oferta educativa.
- Mejoramiento de la calidad espacial, pedagógica, administrativa y tecnológica de los establecimientos educativos rurales.
- Desarrollar programas pertinentes en atención en salud.
- Rionegro como centro de referencia del oriente para la prestación de servicios de salud y la disponibilidad de áreas para crecer en infraestructura.
- Articulación y ampliación de la red hospitalaria.

Artículo 19. Política, Objetivos y Estrategias para la Integración Regional del Municipio de Rionegro.

1. POLÍTICA

Integración de la subregión para el desarrollo de proyectos y megaproyectos

2. OBJETIVOS

- Fortalecer un instrumento de planeación del nivel subregional que permita el desarrollo de los programas y proyectos subregionales y zonales.
- Fortalecer el Distrito Agrario Subregional para la internacionalización de la economía de la zona de Valles de San Nicolás.
- Impulsar el liderazgo de Rionegro en el Oriente Antioqueño, articulándolo con las vocaciones de los municipios del Oriente cercano.

3. ESTRATEGIAS

- Diseño, montaje y puesta en marcha de instrumentos de planificación a nivel subregional.
- Fortalecer los equipamientos e infraestructura subregional al interior de cada municipio acorde a las potencialidades y las ventajas comparativas y competitivas.
- Consolidar los corredores ambientales a nivel zonal.
- Construir un proyecto político que le permita a los municipios tomar decisiones del nivel subregional.
- Articular el desarrollo del sector agropecuario a instrumentos y políticas del nivel nacional, departamental y subregional
- Fortalecer la Asociación de Municipios del Altiplano del Oriente de Antioquia, MASORA.

SEGUNDA PARTE CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 20. Concepto. La clasificación del territorio se refiere a la definición explícita de los perímetros que determinan los suelos urbanos, de expansión, rurales y de protección.

Parágrafo. En el ejercicio diario de la administración pública, deben asumirse estrictamente los perímetros que definen la clasificación del suelo en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, independientemente de las actualizaciones catastrales y/o de la disponibilidad de redes de servicios públicos, aún cuando estas superen los perímetros oficialmente aprobados.

CAPÍTULO I SUELO URBANO

Artículo 21. Concepto Suelo Urbano. El Artículo 31 de la Ley 388 de 1997, define el suelo urbano como aquellas áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso.

Artículo.22. Delimitación del Perímetro Urbano. Inicia al norte en la intersección de la vía carrera 47 con la servidumbre que delimita el costado norte de los predios identificados con el código catastral 01, 02, 03 y 04, manzana 077, barrio 011, Centro; por esta servidumbre en sentido sur oriental, hasta su intersección con el río Negro; por este aguas arriba hasta su intersección con el límite nor oriental del predio 08, manzana 017, barrio 32, Cuatro Esquinas; por el límite oriental de este predio en sentido sur hasta su intersección con la vía transversal 49; por esta vía en sentido nor oriental hasta su intersección con el límite sur occidental del predio 6151001032000700087 (excluido del perímetro urbano); por el límite sur de este predio en sentido oriental hasta su intersección con el límite oriental de este mismo predio; por el límite oriental de este predio en sentido norte hasta su intersección con el límite sur oriental del predio 6151001032000700030 (excluido del perímetro urbano); por el límite oriental de este predio en sentido norte hasta su intersección con el límite sur del predio 6151001032000700088 (excluido del perímetro urbano); por el límite sur de este predio en sentido sur oriental bordeando el perímetro de la urbanización Manantiales (incluida esta en el perímetro urbano); bordeando el límite de esta urbanización en sentido sur oriental hasta su intersección con el límite nor occidental del predio 162, manzana 007, barrio 032, Cuatro Esquinas (incluido este en el perímetro urbano); por el lindero norte de este predio hasta su intersección con la vía calle 42, que de Rionegro conduce al municipio de Marinilla; por esta vía en sentido sur - occidente hasta su intersección (cruce de ejes de ambas vías), con la carrera 40 vía que de Rionegro conduce al municipio del Carmen de Viboral; por esta vía en sentido sur - oriente hasta la calle 38; por la prolongación de esta vía (callejón) en sentido nor - oriente y bordeando el límite nororiental y oriental de los predios 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38,40, 28, 100, 5, 64, 3, 2 y 1, manzana 045, barrio 032, Cuatro Esquinas, de aquí en sentido nor-oriental y bordeando el predio 6153001003000300179 (predio Procter & Gamble Colombia Ltda); hasta encontrarse nuevamente con la vía que conduce de Rionegro al municipio del Carmen de Viboral, por esta vía baja en sentido sur hasta encontrar el límite del predio 6153001003000300084 (Predio proyecto Casa Loma del Municipio de Rionegro), sigue en sentido occidental por servidumbre que bordea este predio hasta encontrar vía veredal que conduce a la vereda El Rosal a la altura del predio 6153001003000300072 de aquí en sentido norte hasta la intersección de la manzana 45 con la carrera 39 vía que de Rionegro conduce al municipio del Carmen de Viboral; por esta vía y en sentido oriente, el límite oriental del predio 15, manzana 44, barrio 032, Cuatro Esquinas; por el límite oriental de este predio y del límite nor occidental del predio identificado con el código catastral 6153001003000300078 con la vía carrera 39 que de Rionegro conduce al municipio del Carmen de Viboral; por esta vía y en sentido oriente bordeando el límite norte de los predios identificados con el código catastral 6153001003000300078/79/81/82/83/84; continuando por el límite oriental de este último predio 6153001003000300084, este último, correspondiente al proyecto urbanización Casa Loma, hasta la intersección de este límite oriente con el límite sur de este mismo predio; por el límite sur de este predio, en sentido oriente - occidente hasta la intersección con el límite sur de los predios identificados con el código catastral 6153001003000300077/76/74/73/72/71 (incluidos en el perímetro del área urbana); continuando por el límite sur del predio 6153001003000300073 hasta su intersección con la vía que de Rionegro conduce a la vereda El Rosal; por esta vía en sentido nor occidental, bordeando el límite occidental de los predios 6153001003000300073 y 78 hasta la intersección con el límite occidental de este último predio (6153001003000300078); por el límite occidental de este predio hasta su intersección con el límite nor occidental de este mismo predio y la vía carrera 39 que de Rionegro conduce al municipio del Carmen de Viboral, bordeando el límite oriental de los predios 4, 3, 1 y 2 de la manzana 44, barrio 032 Cuatro Esquinas, por la vía carrera 40 en sentido nor occidental y nor oriental respectivamente, bordeando los predios 01/02/04/05/06/07/09/08/10 y 11 de la manzana 44, barrio 032, Cuatro Esquinas (incluidas en perímetro urbano), hasta la intersección con el lindero sur oriental de la de la urbanización La Carmina; por este límite que bordea la totalidad del perímetro del planteamiento urbanístico de la urbanización La Carmina en sentido sur occidental y nor occidental, hasta su intersección con la vía calle 36 con la carrera 41; desde esta intersección por la vía carrera 41 en sentido nor occidental y nor oriental respectivamente, bordeando los predios 01/02/04/05/06/07/08/09/10/11/12 y 13 de la manzana 83, barrio 032, Cuatro Esquinas (incluidas en perímetro urbano) hasta su intersección con la vía carrera 40; por esta vía carrera 40 en sentido nor occidental hasta su

intersección con el límite nor oriental del predio 38, manzana 05, barrio 032, Cuatro Esquinas; por este límite en sentido sur occidental hasta su intersección con el límite sur occidental de este mismo predio, por el límite occidental y en sentido norte bordeando el límite occidental de los predios 38/37/33/32/31/87 y 28 de la manzana 05, barrio 032 Cuatro Esquinas; por el límite nor occidental del predio 28, manzana 5, barrio 032 Cuatro Esquinas, hasta su intersección con la vía carrera 40; por esta vía en sentido nor occidental hasta su intersección con el límite sur oriental del predio 26, manzana 05, barrio 032 Cuatro Esquinas; por este límite en sentido occidental hasta alcanzar el límite sur de este predio; por este límite y en sentido nor occidental bordeando el límite occidental de los predios 26/25/90/89/23/22/21/55 y 20, manzana 05, barrio 032, Cuatro Esquinas; hasta el punto de intersección de los límites de los predios 20, 18 y 84, manzana 5, barrio 032 Cuatro Esquinas; de este punto en sentido sur occidental y bordeando el límite occidental de los predios 6153001003000300053/54 y 51 hasta su intersección con el límite sur occidental de este último predio; desde este punto y por el límite occidental del predio 6153001003000300051 bordeando el límite occidental de los predios 6153001003000300051, 52 (se excluyen estos predios del perímetro urbano); por el límite occidental de este predio hasta su intersección con el límite norte del predio identificado con el código catastral 6153001003000300057; por este lindero y en sentido sur y occidente hasta su intersección con la quebrada El Águila; por esta aguas abajo, hasta el límite nor occidental del predio 6153001003000300038 (se excluye del perímetro urbano); por este límite en sentido sur hasta su intersección con el límite sur de este mismo predio; por este límite en sentido oriente hasta su intersección con el límite nor occidental del predio 6153001003000300037 (se excluye del perímetro urbano); por este límite occidental en sentido sur hasta la intersección con el límite occidental del predio 6153001003000300031 (se excluye del perímetro urbano); por el lindero occidental de este predio en toda su extensión hasta su intersección con el límite sur de la urbanización Samanes; por este límite sur de la urbanización Samanes, en sentido occidente hasta su intersección con la vía carrera 46; por esta vía en sentido nor occidental hasta el límite sur oriental del predio 6153001003000100095 edificio Torre El Rosal bordeando este predio en toda su longitud en sentido norte, hasta su intersección con la vía carrera 46; por esta vía en sentido nor occidental hasta su intersección con el límite oriental y bordeando el perímetro del planteamiento urbanístico de la urbanización Jardines de La Católica, hasta la intersección del límite sur de esta urbanización con el límite sur de la urbanización El Pinar; por este límite en sentido occidental hasta encontrar el predio 1, manzana 38, barrio 31, sigue bordeando todo este predio hasta su intersección con el límite nor oriental de la urbanización Quintas de San Ángel, por este límite oriental en sentido sur en toda su extensión, hasta su intersección con la quebrada Santa Ana; por esta aguas abajo hasta su intersección con la calle 41; por esta vía en sentido sur occidental, hasta la intersección de esta vía con la vía carrera 51, por esta vía carrera 51 y bordeando el límite sur del predio 1, manzana 65 barrio 031 Santa Ana (excluido en toda su extensión en perímetro urbano); bordeando el límite sur de este predio hasta su intersección con el límite oriental del predio 26 de la manzana 64 del barrio 031 Santa Ana, por este límite en sentido sur y occidente bordeando el límite oriental de los predios 26/27/36/33 de la manzana 64, barrio 031, Santa Ana y el límite sur de los predios 33/32/31/30/2 y 3, manzana 64, barrio 031, Santa Ana; por el límite sur occidental del predio 03, manzana 64 barrio 031, hasta su intersección con la vía de servidumbre, que delimita el perímetro oriental de los predios 11 y 10, manzana 63 barrio 031; por esta vía en sentido norte hasta su intersección con el límite norte del predio 10; por este límite norte en sentido occidental hasta su intersección con el límite norte del predio 04, manzana 63, barrio 031, Santa Ana; por este límite hasta su intersección con la vía de servidumbre que bordea el perímetro oriental de la manzana 062, barrio 031; por esta vía en sentido sur hasta el límite nor oriental del predio 64, manzana 062, barrio 031, Santa Ana; por el límite norte de este predio en sentido occidental, hasta su intersección con el límite sur oriental del predio 615300109300100030 (incluido este predio en perímetro urbano), perímetro del planteamiento urbanístico de la urbanización Serranías; encontrándose igualmente con la quebrada el Burro, de aquí en sentido sur-oriental, aguas arriba por esta quebrada hasta encontrarse con el predio 615300109300100003 con matrícula inmobiliaria 020-0027799 (incluido este predio en perímetro urbano), bordea todo el perímetro de este predio, hasta su intersección con la vía calle 41 que conduce a Ojo de Agua; por esta vía y en sentido sur-occidental hasta su intersección con el límite sur del planteamiento urbanístico de la

urbanización Encenillos que coincide con la quebrada El Burro, por esta aguas abajo hasta su intersección con la Quebrada La Pereira; no obstante esta delimitación que incluye la urbanización Serranías, se excluyen los predios 02,03 y 05, manzana 01, barrio 031, Santa Ana; en la intersección del predio 18 manzana 70 barrio 31 con la quebrada La Pereira en sentido oriental con los predios /01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29 de la manzana 08 del barrio 23 y el predio 169 manzana 01 del barrio 23 y los predios 31/09/08/07/06/05/04/03/02 y 01 de la manzana 01 barrio 23 y sobre el costado norte de los predios 615300100200400022/23/24/25/26 y los predios 615300100200400036/23 hasta su intersección con el límite sur del planteamiento urbanístico de la urbanización Alcázares; por este límite en sentido occidente hasta su intersección con la vía carrera 55 A que de Rionegro conduce a San Antonio de Pereira; por esta vía en sentido sur hasta su intersección con el límite nor occidental del predio 26, manzana 134, barrio 21 San Antonio de Pereira; por el límite norte de este predio en sentido oriental bordeando el límite norte de los predios del predio 26, 15, 09,08,07,06,05,04, y 03, manzana 134, barrio 21 San Antonio de Pereira, hasta su intersección con el límite oriental de los predios 03, 32, 31, 19 y 18 de la manzana 134 del barrio 21, San Antonio hasta su intersección con los límites oriental, norte y sur del planteamiento urbanístico de la urbanización Santa Fe, manzanas 72, 67, 62, 65, excluyendo la manzana 071 barrio 21 San Antonio; por el límite oriental de la manzana 117 hasta su intersección con la vía calle 24; por esta vía hasta su intersección con el planteamiento urbanístico de la urbanización Tabatinga, por el límite occidental, norte y oriental de esta urbanización; por el límite oriental de esta urbanización hasta su intersección con el límite oriental y en sentido sur de los predios 28 y 29 de la manzana 70, barrio 021, San Antonio, hasta su intersección con el límite norte del predio 31 de la manzana 73; por este límite y en sentido oriental hasta su intersección con el límite norte del predio 33, manzana 73, barrio 021 y por este límite hasta su intersección con la quebrada La Pereira, por ésta aguas arriba en toda su longitud hasta su intersección con la vía carrera 55A, por esta vía en sentido norte hasta su intersección con el límite norte del predio 057, manzana 30, barrio 021, San Antonio; por el límite norte de este predio y en sentido occidental hasta su intersección con la vía carrera 55AD; por esta vía en sentido sur occidente hasta su intersección con la vía calle 19; por esta vía en sentido occidental hasta su intersección con el límite oriental del “antiguo matadero”, predio 18 manzana 30, barrio 21, San Antonio; por el límite oriental de este predio en sentido norte y bordeando la totalidad del perímetro de este predio hasta su intersección con el límite nor oriental del planteamiento urbanístico de la urbanización Bosques de la Pereira, por el límite nor oriental de esta urbanización en toda su longitud y en sentido sur hasta su intersección con la quebrada La Pereira; por esta aguas arriba hasta su intersección con el límite sur occidental del planteamiento urbanístico de la urbanización Bosques de la Pereira; por este límite de esta urbanización en toda su extensión en sentido occidental hasta su intersección con la vía que de San Antonio de Pereira conduce al municipio de La Ceja del Tambo; por esta vía en sentido norte hasta su intersección con el límite nor oriental del predio 01, manzana 116, barrio 021, San Antonio (excluido este del perímetro urbano); por el límite nor oriental de este predio en sentido occidental en toda su extensión hasta su intersección con la quebrada San Antonio; por esta aguas abajo hasta su intersección con la vía transversal 24A; por esta vía en sentido occidental hasta el límite nor oriente del planteamiento urbanístico urbanización Villas de Gualanday II; por esta toma dirección sur-occidental por los límites de los predios 615-2-009-00357-000-00000 con matrícula inmobiliaria 020-0076167 y 615-2-009-00190-000-00000 con matrícula inmobiliaria 020-0020272 sigue en sentido nor- occidental límites de los predios 615-2-009-00190-000-00000 con matrícula inmobiliaria 020-0020272 y 615-2-009-00189-000-00000 con matrícula 020-0020274, vía veredal Chipre, sigue por esta vía en sentido nor-oriental hasta encontrar el límite de las urbanizaciones Villas de Gualanday I y Villas de Gualanday II, de esta intersección sigue en sentido nor-occidental y luego nor-oriental bordeando la urbanización Villas de Gualanday I hasta encontrar su intersección con la vía transversal 24A; por esta vía en sentido nor occidental hasta su intersección con la vía calle 38; por esta vía y en sentido occidente oriente hasta su intersección con el río Negro, en el puente Real; por el río Negro aguas arriba hasta su intersección con el límite oriental del predio identificado con el código catastral 6153001001000700011 (excluido del perímetro urbano); por este límite oriental en sentido nor occidente hasta el límite norte de este mismo

predio; por el límite norte de este predio en sentido occidental hasta su intersección con el límite oriental del predio identificado con el código catastral 615300100100700003; por el límite oriental de este predio en sentido norte hasta su intersección con la vía calle 47 “El Carretero”, que de Rionegro conduce al municipio de Medellín por Santa Elena; por esta vía en sentido oriente en una extensión aproximada 200 metros hasta su intersección con el límite sur occidental del planteamiento urbanístico de la urbanización Linda Granja, bordeando todo el perímetro de esta urbanización hasta la intersección del límite oriental de la urbanización Linda Granja, con el límite nor oriental del planteamiento urbanístico de la urbanización Los Corales; por el límite oriental de esta urbanización en sentido sur, hasta su intersección con la vía calle 47 “El Carretero”; por esta vía y en sentido oriente en una longitud de aproximadamente 250 m. hasta el límite oriental del predio 615300100100600001 que limita con el planteamiento urbanístico de la Urbanización Los Cristales, por el límite occidente de esta urbanización y bordeando todo el perímetro en sentido norte - oriente y sur de esta urbanización hasta su intersección con el límite nor occidente del perímetro del planteamiento urbanístico de la urbanización Santa Teresa, desde este punto y por el límite norte de este planteamiento en sentido oriental hasta su intersección con el límite norte de la urbanización Mirador del Carretero; por este límite hasta su intersección con el límite oriental de esta urbanización; por este límite en sentido norte hasta su intersección con el límite occidental del predio 6151001010030500006; por este límite en sentido norte, bordeando el límite occidental de los predios 6151001010030500006 y 6151001010030500007; bordeando los límites occidente, norte y oriente de este último predio hasta su intersección con el límite oriental del predio 6151001010030500005; por el límite oriental de este predio en sentido sur hasta su intersección con el límite sur de este mismo predio hasta alcanzar el límite sur del predio 6151001010030500006; por el límite sur de este predio hasta su intersección con el límite occidental del predio 6151001010030500004 (excluido del perímetro urbano); por este límite en sentido sur hasta su intersección con el límite nor occidental del predio 6151001010030500003; por el límite norte de este predio en sentido oriente hasta su intersección con el límite occidental del predio 6151001010030500002; por el límite occidental de este predio en sentido norte hasta el límite norte de este mismo predio; por el límite norte de este predio en sentido oriente hasta su intersección con el límite nor occidental del predio 6151001010030500001; por el límite occidental de este predio en sentido sur hasta su intersección con la vía calle 47 “El Carretero”; por esta vía y en sentido oriente, hasta su intersección con el límite occidental del predio 4, manzana 11, barrio 10, El Porvenir; por este lindero en sentido norte hasta alcanzar el lindero norte de este mismo predio; por este lindero en sentido oriente hasta su intersección con el límite norte de los predios 4, 29 y 18 manzana 11, barrio 10, El Porvenir; por este límite en sentido oriental hasta su intersección con el límite norte de los predios 46, 45, 97 y 65, manzana 12, barrio 14 Belchite, hasta la intersección del lindero norte del predio 65 de la manzana 12 del barrio 14 Belchite, con el límite occidental de los predios: 36 Parque Colina del Cementerio, 95 y 47 de la manzana 12, barrio 14 Belchite; por este límite occidental en toda su extensión hasta su intersección con el límite norte de este mismo predio y la quebrada El Pozo; por esta aguas arriba bordeando el límite sur del predio, 156, manzana 41, barrio 013, Alto del Medio, hasta su intersección con el límite sur oriental del predio 01, manzana 41, barrio 013, Alto del Medio; por el límite sur de este predio en sentido nor occidental bordeando el perímetro sur de los predios 01/98 y 57 manzana 41, barrio 013, Alto del Medio; por este límite sur en sentido occidental hasta su intersección con el límite sur occidental del predio 057 manzana 41, barrio 013, Alto del Medio; por el límite occidental de este predio en sentido norte bordeando el límite occidental de los predios 057/073/077/ y 080 manzana 41, barrio 013, Alto del Medio hasta su intersección con la vía calle 51 que del barrio Alto del Medio conduce al sector de La Inmaculada y las veredas Abreo y Abreito, antiguo camino de la Convención; por esta vía y en sentido oriente hasta su intersección con el lindero sur occidental que delimita el planteamiento urbanístico de la urbanización Casas del Mar; bordeando el perímetro de esta urbanización hasta su intersección con la quebrada Subachoque (Quebrada Arriba) y la vía Calle 52; atravesando esta vía en sentido oriental hasta su intersección con el límite sur occidental del predio 6153001013000100006 correspondiente al planteamiento urbanístico de la urbanización Arrayanes; bordeando todo el perímetro de esta urbanización que corresponde estrictamente al perímetro del predio 6153001013000100006 hasta su intersección con el límite occidental del predio 6153001013000100057 (excluido del

perímetro urbano), hasta su intersección con el límite sur de este mismo predio; por este límite sur de este mismo predio, hasta su intersección con el límite norte del planteamiento urbanístico de la Urbanización 20 de Julio - Bosques del Norte; por este límite hasta la intersección con el límite norte del predio 17, manzana 37, barrio 013 Alto del Medio hasta su intersección con el límite sur occidental del predio 5, manzana 29, barrio 012 Hospital hasta su intersección con el límite norte del predio 15, manzana 29, barrio 12, Hospital; por este límite en sentido sur oriente hasta la intersección con la carrera 54A (camino a La Mosca); por esta vía y en sentido norte hasta su intersección con la vía calle 60A; bordeando el límite norte del planteamiento urbanístico de la urbanización Horizontes hasta su intersección con el límite occidental del predio 10, manzana 14, barrio 012, Hospital; bordeando la totalidad de este predio, límites occidental y norte (incluido en perímetro urbano), hasta su intersección con el límite occidental del predio 6151001012000300058 (incluido en perímetro urbano); por este límite en sentido norte y bordeando la totalidad del perímetro de este predio, límites occidente, norte y oriente en sentido nor oriente y sur respectivamente; por el límite oriental de este predio en sentido sur hasta su intersección con el límite norte del predio 05, manzana 7, barrio 12, Hospital; por este límite en sentido oriental hasta su intersección con el límite nor occidental del planteamiento urbanístico de la Urbanización El Campín manzanas 7 y 32 del barrio 012, Hospital; por el límite nor oriente de la manzana 32, barrio 012, Hospital en sentido oriental hasta su intersección con la vía carrera 47 con el límite del predio 77 de la manzana 30 del barrio 012 (excluido del perímetro urbano), del predio 77 de la manzana 30 del barrio 012 en sentido nor occidental bordeando los predios 01/02/03/04/05/06/07 y 08 de la manzana 49 del barrio 012 sobre la calle 64, de la calle 64 con intersección de la carrera 48 y de la carrera 48 con intersección de la calle 64A en sentido norte bordeando los predios 11/12/13/08/14/15/16/17/18/19 y 20 de la manzana 31 del barrio 012 que de Rionegro hacia el norte conduce a La Autopista Medellín – Bogotá; los predios (excluidos del perímetro urbano) 6151001012000300077/76/127 en la intersección de la calle 47 con el predio 75 de la manzana 30 del barrio 12, por el límite sur de este mismo predio, y bordeando la totalidad del predio 6151001012000300075 y el predio 6151001012000300073 bordeado por el norte con el predio 6151001010000400020 y con el predio 005 de la vereda 19 y por el lado occidental del predio 6151001012000300073 bordeando con el predio 6151001012000300074 con la intersección con la vía 47 atravesando esta vía en sentido sur oriental, bordeando con los predios 02/508/507 de la vereda 19 y los predios 6153001001000200016/15/12/14/13/01/09 (excluidos del perímetro urbano), hasta su intersección con la servidumbre que delimita el costado norte predios 1, 3, 2 y 4, manzana 77, barrio 011, Centro; punto de partida.

Parágrafo. El perímetro urbano se encuentra establecido en el mapa con código POT_CG_110 que hace parte integral de este Artículo y del presente Acuerdo.

CAPÍTULO II SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 23. Concepto Suelo de Expansión Urbana. El Artículo 32 de la Ley 388 de 1997, dispone que el suelo de expansión urbana está constituido por la porción del territorio que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial según lo determinen los programas de ejecución.

PARÁGRAFO. Consideraciones Específicas para los Suelos de Expansión. El desarrollo de las áreas de expansión sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción del respectivo plan parcial para cada uno de los polígonos definidos como tales.

La dotación de espacios públicos y equipamientos, las infraestructuras viales, de servicios públicos y el transporte, se realizarán de conformidad con la reglamentación que se establece en el Título V, Planes Parciales e Instrumentos de Gestión y Financiación, Primera Parte, Capítulo 1, Planes Parciales del presente Acuerdo.

Los predios ubicados en los suelos de expansión se entenderán incorporados al suelo urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 24. Criterios de Incorporación de los predios de expansión al Perímetro Urbano. La incorporación de predios ubicados en suelo de expansión según Acuerdos Municipales 104 de 2000 y 076 de 2003, se efectúa conforme a las disposiciones del Artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, que para tales efectos establece: *“Incorporación al perímetro urbano. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que trata el Decreto 1469 de 2010, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.”*

ARTÍCULO 25. Áreas o Suelos de Expansión. Adóptese como áreas o suelos de expansión para la vigencia de la presente revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, los polígonos que se identifican a continuación y que corresponde al plano con código POT_CG_110 que hacen parte integral de este Artículo.

Área de Expansión Vigencia 2010 – 2023

DENOMINACIÓN	CÓDIGO	ÁREA (Ha)
BARRO BLANCO 1	S4-DE-1	39,12
BARRO BLANCO 2	S4-DE-2	6,39
ABREO - MALPASO	S4-DE-3	6,87
LA PRESENTACION	S4-DE-4	29,07
TRANSVERSAL 49	S3-DE-5	9,41
CASALOMA 2	S3-DE-6	14,97
EL ROSAL - SAN JOAQUIN 1	S3-DE-7	10,30
EL ROSAL - SAN JOAQUIN 2	S3-DE-8	8,01
EL ROSAL - SAN JOAQUIN 3	S3-DE-9	3,64
ENCENILLOS	S3-DE-10	2,93
TORRES DEL CAMPO	S3-DE-11	5,81
LA PEREIRA	S3-DE-12	9,47
BADEN - BADEN	S2-DE-13	20,96
CASA MIA	S2-DE-14	49,18
SAN ANTONIO DE PEREIRA 1	S4-DE-15	10,55
SAN ANTONIO DE PEREIRA 2	S4-DE-16	6,89
SAN ANTONIO DE PEREIRA 3	S4-DE-17	17,39
GUALANDAY	S2-DE-18	3,60
LA MARIA 1	S2-DE-19	57,94
LA MARIA 2	S2-DE-20	43,78
EL POZO	S4-DE-21	27,02

Artículo 26. Delimitación de los Perímetros de las Áreas de Expansión. A continuación se delimitan las áreas o suelos de expansión, definidos para la vigencia de la presente revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial:

- 1. Área de Expansión 1, Barro Blanco 1:** El área de expansión 1 se ubica en el costado nor occidental por fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia en la vía carrera 47 que de Rionegro conduce a Medellín por la antigua vía a Santa Elena sector Barro Blanco en la intersección de los límites norte y occidente del predio identificado con el código catastral 615300100100700010; por el lindero norte de este predio en sentido sur oriental paralelo a la vía carrera 47 bordeando los perímetros norte de los predios 6153001001000700010, 6153001001000700007, 6153001001000700013, 6153001001000700004 y 6153001001000700003 hasta la intersección con la carrera 84 de la Urbanización El Llanito; por esta vía en sentido sur hasta su intersección con el límite norte del predio 6153001001000700011; por este límite en sentido oriente hasta alcanzar el límite oriental de este mismo predio (6153001001000700011); por este límite oriental en sentido sur hasta su intersección con el río Negro; por el río Negro aguas arriba y bordeando el límite sur de los predios 6153001001000700011, 6153001001000700002, 6153001001000700007 y 6153001001000700008 hasta la intersección del río Negro con el lindero occidental de este último predio (6153001001000700008); por el lindero occidental de este último predio en sentido norte bordeando el límite occidental de los predios 6153001001000700008, 6153001001000700007 (verificar en plano, el fragmento del lindero occidental), 6153001001000700009 y 6153001001000700010, hasta alcanzar la intersección de los límites occidental y norte de este último predio (6153001001000700010) con la vía carrera 47 que de Rionegro conduce a Medellín por la antigua vía a Santa Elena sector Barro Blanco, punto de partida.
- 2. Área de Expansión 2, Barro Blanco 2:** El área de expansión 2 se ubica en el costado nor occidental por fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, sobre la vía que conduce del área urbana del Municipio al cruce del tablazo, vía las Delicias con la siguiente delimitación: Inicia en la intersección de esta vía con el límite sur-occidental del predio identificado en catastro municipal con el código 615200100001600212 (el cual pertenece parcialmente a este suelo de expansión ya que va hasta el cambio de vertiente); desde este punto en sentido norte y bordeándolo, hasta encontrar la cota 2130 (ver fragmento de este límite en el plano: Área de expansión 2, Barro Blanco 2, Documento Técnico de Soporte Componente Urbano), sigue por esta cota en sentido oriental hasta encontrar el planteamiento urbanístico del predio 6153001001000600006, Linda Granja, de este punto en sentido sur hasta su intersección con la vía que conduce del área urbana del Municipio al cruce del Tablazo, vía las Delicias, sigue en sentido occidental por ésta, bordeando todo el predio 615200100001600212, hasta el punto de partida.
- 3. Área de Expansión 3, Abreo - Malpaso.** El área de expansión 3 se ubica en el costado nor occidental por fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, al costado sur de la represa Abreo - Malpaso, con la siguiente delimitación: Inicia en la intersección de los límites norte y occidente del predio identificado en catastro municipal con el código 6153001001000600004; por el lindero norte de este predio en sentido sur oriental y bordeando el límite norte de los predios 6153001001000600004 y 6153001001000600003; por el lindero oriental del predio 6153001001000600003 (ver fragmento de este límite en el plano: Área de expansión 3 Abreo - Malpaso Documento Técnico de Soporte Componente Urbano) y parte del lindero sur de este mismo, por esta fracción del lindero sur en sentido occidente hasta su intersección con el lindero oriental del predio 6153001001000600001; por este lindero en sentido sur y en toda su extensión hasta su intersección con la vía carrera 47 que de Rionegro conduce a Medellín por la antigua vía a Santa Elena; por el lindero sur de este predio 6153001001000600001 en sentido occidental, bordeando el límite sur de los predios, 6153001001000600001, 6153001001000600002, 6153001001000600004 y, 6153001001000600007, hasta su intersección con el límite occidental de este último predio (6153001001000600007); por

el límite occidental de este predio en sentido norte y bordeando el perímetro occidental de los predios 6153001001000600007 6153001001000600005 y 6153001001000600004, hasta la intersección de los límites norte y occidente del predio identificado en catastro municipal con el código 6153001001000600004, punto de partida.

- 4. Área de Expansión 4, Frente al Colegio La Presentación.** El área de expansión 4 se ubica en el costado nor occidental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia en el costado nor occidental en la intersección de los límites norte y occidente del predio identificado con el código catastral 6153001001000500003; por el límite norte de este predio en sentido oriental y bordeando el límite norte de los predios 6153001001000500003, y 6153001001000500002, de este punto en sentido nor oriental bordeando el predio 6153001001000500013 hasta la intersección del límite norte de este último predio con la quebrada El Pozo; por esta aguas abajo (bordeando el predio 6153001001000500013 y dividiendo el predio 156 041 013 barrio Belchite), hasta su intersección con el límite nor oriental del predio 156 041 013, barrio Alto del Medio (queda incluido el costado sur de este predio delimitado por la quebrada El Pozo en una proporción de 48% aproximadamente, en suelo de expansión); continuando por la quebrada El Pozo aguas abajo hasta su intersección con el límite nor oriental del predio 047, manzana 12, barrio 014 Belchite; por el límite oriental de este predio en sentido sur hasta su intersección con el límite oriental del predio 05, manzana 11, barrio 10 El Porvenir; por este límite en sentido sur hasta su intersección con el límite oriental del predio 30, manzana 11, barrio 10 El Porvenir; por el límite oriental de este predio en sentido sur hasta su intersección con el límite sur de este mismo predio; por el límite sur de este predio en sentido occidental hasta su intersección con el límite oriente del predio 6153001001000500001; por el límite oriente de este predio y en sentido sur hasta su intersección con la vía carrera 47 que de Rionegro conduce a Medellín por la antigua vía a Santa Elena; por esta vía y en sentido occidente, bordeando el límite sur del predio 01 de la manzana 305 del barrio 010, El Porvenir; por este límite en sentido occidental hasta su intersección con el límite occidental de este mismo predio; por este límite occidental en sentido norte hasta su intersección con el límite nor oriental del predio 02, manzana 305, barrio 010, El Porvenir; por el límite norte de este predio en sentido occidental hasta su intersección con el límite oriental del predio 04, manzana 305, barrio 010, El Porvenir; por este límite en sentido sur hasta su intersección con el límite sur de este mismo predio; por este límite en sentido occidental hasta el límite occidental de este predio; por este límite occidental en sentido norte hasta su intersección con el límite sur occidental del predio 05, manzana 305, barrio 010, El Porvenir; por el límite sur en sentido oriental y bordeando el límite sur del predio 06, manzana 305, barrio 010, El Porvenir; por el límite sur de este predio en sentido oriental hasta su intersección con el límite oriental de este mismo predio; por este límite oriental en sentido norte y bordeando el límite oriental del predio 07, manzana 305, barrio 010, El Porvenir; por el límite oriental de este predio hasta su intersección con el límite norte de este mismo predio; por este límite norte en sentido occidental hasta su intersección con el límite sur occidental del predio 6153001001000500004; por el límite occidental de este predio en sentido norte bordeando el límite occidental de los predios 6153001001000500004, 6153001001000500005 y 6153001001000500003, hasta la intersección de los límites norte y occidente del predio identificado con el código catastral 6153001001000500003, punto de partida.
- 5. Área de Expansión 5, Transversal 49.** El área de expansión 5 se ubica en el costado nor oriental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia en el costado norte en la intersección del río Negro con el límite nor occidental del predio identificado con el código catastral 6151001032001700019; por el límite norte de este predio en sentido oriental en toda su longitud hasta su intersección con la vía transversal 49; por esta vía en sentido sur hasta el borde occidental de los predios 80 y 79 de la vereda 18 que limita con la urbanización Manantiales, en la intersección sur del predio 79 de la vereda 18 bordeando la vía transversal 49 hasta el límite occidental del predio 6151001032001700009 en intersección con el río Negro

aguas abajo, hasta su intersección con el límite nor occidental del predio identificado con el código catastral 6151001032001700019, punto de partida.

6. **Área de Expansión 6, Casa Loma II.** El área de expansión 6 se ubica en el costado nor oriental, fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia en el costado norte de la intersección de la carrera 39 vía que comunica a Rionegro con el municipio Carmen de Viboral por el borde sur del predio 6153001003000300179 (Incluido en el perímetro de expansión) y el costado norte del predio 6153001003000300180 hasta limite del perímetro municipal con el municipio de Marinilla, con la quebrada La Cimarronas aguas abajo y los predios 74 y 42 de la vereda 17 hasta la intersección de la quebrada La Cimarronas con la carrera 39 que de Rionegro conduce al Carmen de Viboral, en sentido norte bordeando los predio en el costado occidental de los predios 42 y 74 de la vereda 17 y el predio 6153001003000300180 y la intersección de la carrera 39 con el borde occidental del predio 6153001003000300179 punto de partida.
7. **Área de Expansión 7, El Rosal – San Joaquín 1.** El área de expansión 7 se ubica en el costado centro oriental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia en el costado norte en la intersección de la vía calle 41 y la quebrada Santa Ana; por esta aguas arriba hasta su intersección con el límite sur occidental del predio identificado con el código catastral 01 manzana 038, barrio 031 Santa Ana; sigue en sentido sur – occidental bordeando el predio 6153001003000100067 (que hace parte de este suelo de expansión) hasta encontrar el predio 6153001003000100066 (predio del suelo de expansión S3-DE-8); cambia dirección en sentido nor-occidental por el límite de este predio hasta su intersección con la vía calle 41, por esta vía en sentido nororiental bordeando el lindero occidental de los predios 6153001003000100097/98 y 6153001003000100100/102/103; hasta la intersección de esta vía con la quebrada Santa Ana, punto de partida.
8. **Área de Expansión 8, El Rosal – San Joaquín 2.** El área de expansión 8 se ubica en el costado centro oriental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, y está conformado solamente por el predio 6153001003000100066 con la siguiente delimitación: Inicia en el costado norte en la intersección de la vía calle 41 y el predio 6153001003000100066; por el límite norte de este predio en sentido sur-oriental bordeando por toda su extensión con el predio 6153001003000100067 (que hace parte del suelo de expansión S3-DE-7), cambia su dirección en sentido sur – occidental hasta encontrar el predio 6153001003000100046, de aquí en sentido occidental entre los límites de los predios 6153001003000100066 y 6151001031006500001 (predio que conforma el suelo de expansión S3-DE-9); hasta encontrar la intersección con la vía calle 41, por esta vía en sentido nororiental bordeando el lindero occidental del predio 6153001003000100066; hasta la intersección de esta vía el límite norte del predio 6153001003000100066, punto de partida.
9. **Área de Expansión 9, El Rosal – San Joaquín 3.** El área de expansión 9 se ubica en el costado centro oriental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, y está conformado solamente por el predio 6151001031006500001 con la siguiente delimitación: Inicia en el costado norte en la intersección de la vía calle 41 y el predio 6151001031006500001; por este en sentido sur - oriental, hasta el límite con el predio 6153001003000100046, de aquí entre los límites de estos dos predios en sentido sur – occidental hasta su intersección con la vía carrera 51, sigue por esta en sentido nor – occidental hasta su intersección con la vía calle 41, por esta vía en sentido nororiental bordeando el lindero occidental del predio 6151001031006500001, hasta su límite con el predio 6153001003000100066, punto de partida.
10. **Área de Expansión 10, Encenillos.** El área de expansión 10, se ubica en el costado centro oriental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia al norte en la intersección de la quebrada La Pereira con el límite sur occidental del predio identificado con el código catastral 05 manzana 11, barrio 31, Santa

Ana, por el límite occidental de este predio hasta su intersección con el límite norte de este mismo predio; por el límite norte de este predio hasta su intersección con el límite norte del predio identificado con el código catastral 04, manzana 11, barrio 31, Santa Ana, por este límite norte en sentido oriente hasta su intersección con el límite oriental de este mismo predio; por este límite oriental de este predio hasta su intersección con el límite oriental del identificado con el código catastral 03 manzana 11, barrio 31, Santa Ana; por el límite oriental de este predio hasta su intersección con el límite norte del planteamiento urbanístico de la urbanización Encenillos; por el límite norte de esta urbanización en sentido occidental hasta su intersección con el límite sur del predio identificado con el código catastral 02, manzana 11, barrio 31, Santa Ana; por el límite sur de este predio en sentido sur occidental hasta su intersección con la quebrada La Pereira; por ésta aguas abajo hasta su intersección límite sur occidental del predio identificado con el código catastral 05 manzana 11, barrio 31, Santa Ana, punto de partida.

- 11. Área de Expansión 11, Torres del Campo.** El área de expansión 11, se ubica en el costado centro oriental por fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, y está conformado solamente por el predio 6153001003000200104, planteamiento urbanístico Torres del Campo; con la siguiente delimitación: Inicia al norte en la intersección de la quebrada La Pereira y la quebrada El Burro, toma sentido sur - oriental aguas arriba de la quebrada El Burro hasta su intersección con la vía carrera 52 A, cambia de sentido hacia el sur - oriente hasta encontrar limite con el predio 6153001003000200099, de aquí en sentido sur - occidental hasta encontrar nuevamente la quebrada La Pereira, aguas abajo de esta hasta su intersección con la quebrada El Burro, punto de partida.
- 12. Área de Expansión 12, La Pereira.** El área de expansión 12, se ubica en el costado centro oriental por fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, y está conformado por los predios 6153001003000200099 y 6153001003000200100; con la siguiente delimitación: Inicia al norte en la intersección de la quebrada La Pereira y el predio 6153001003000200099, sigue en sentido nor - oriente hasta su intersección con la vía carrera 52 A, cambia de sentido hacia el sur - oriente bordeando los predios 6153001003000200100 y 6153001003000200099 hasta encontrar intersección con servidumbre; de aquí en todo su recorrido y bordeando todo el predio 6153001003000200099 en sentido sur - occidental hasta encontrar nuevamente la quebrada La Pereira, aguas abajo de esta hasta su intersección con el límite del predio 6153001003000200099, punto de partida.
- 13. Área de Expansión 13, Baden Baden.** (con dos unidades de actuación urbanística, una conformada por los predios que hacen parte de la parcelación y la otra la conformada por los otros predios, en consideración a su nivel de consolidación). El área de expansión 13 se ubica en el costado oriental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia en la intersección de la carrera 55A con el predio 6153001002000400023 y sobre el costado norte de los predios 6153001002000400026/25/24/23/22 y los predios 6153001002000400021/20/28 que bordean la quebrada La Pereira aguas arriba en el costado oriental y por el costado sur de los predios 6153001002000400029/30/31/32/03/04/05 que limita por el costado oriental con el barrio Los Alcázares y los predios 6153001002000400006/07 y el predio 6153001002000400033 del costado norte de la urbanización Los Alcázares, hasta la intersección del predio -6153001002000400023 con la carrera 55A que de Rionegro conduce a San Antonio, punto de partida.
- 14. Área de Expansión 14, Casa Mía.** El área de expansión 14 Casa Mía, se ubica en el costado sur fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia en el costado norte en la intersección de los límites norte y occidente del predio 6153001003000200128, punto 1, por el límite norte de este predio en sentido oriental hasta la intersección con el límite norte del predio 6153001003000200129; por este límite en sentido oriental hasta su intersección con el límite sur oriental del predio 6153001002000400032/31/30/29 y el 28 por el límite sur de estos predios en sentido

oriente hasta su intersección con la quebrada La Pereira; por esta aguas arriba hasta su intersección con el límite sur del predio 6153001002000100001; bordeando la totalidad del perímetro de este predio, límites sur y occidental, en sentido occidental y norte respectivamente hasta su intersección con el límite sur oriental del predio 17 manzana 66 barrio 21 San Antonio; por los límites sur y occidental de este predio y en sentido occidente y norte respectivamente hasta su intersección con el límite oriental de los predios 19/31/32 y 03, manzana 134, barrio 021 San Antonio, hasta su intersección con el límite nororiental de esta manzana; por el límite norte de esta manzana en sentido occidental hasta su intersección con la vía carrera 55A que de San Antonio de Pereira conduce al área central de Rionegro; por esta vía en sentido norte hasta su intersección con el límite nor occidental del predio 6153001003000200128, punto 1, de partida.

15. Área de Expansión 15, San Antonio de Pereira 1. El área de expansión 15 San Antonio de Pereira 1, se ubica en el costado sur por fuera del área urbana en el sector 2, San Antonio de Pereira, inicia en la intersección de la vía carrera 55AD con el límite nor occidental del predio 057, manzana 30, barrio 021, San Antonio de Pereira, por el límite norte de este predio en sentido oriental hasta su intersección con la vía carrera 55A; por esta vía en sentido sur hasta su intersección con la quebrada La Pereira; por esta aguas arriba hasta su intersección con el límite oriental del planteamiento urbanístico de la urbanización Bosques de la Pereira; por este límite en toda su longitud en sentido norte hasta su intersección con servidumbre y límite occidental del predio 18 manzana 75, barrio 021 San Antonio.

16. Área de expansión 16, San Antonio de Pereira 2. El área de expansión 16 San Antonio de Pereira 2, se ubica en el costado sur fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, en límites del barrio San Antonio de Pereira con la Vereda San Antonio: Inicia en la intersección de la vía carrera 55B que de San Antonio de Pereira conduce al municipio de La Ceja del Tambo, con el límite sur occidental del perímetro del planteamiento urbanístico de la urbanización Bosques de La Pereira; bordeando la totalidad del límite sur de esta urbanización en sentido sur oriental hasta su intersección con la quebrada La Pereira; por esta aguas arriba hasta su intersección con el límite oriental del predio identificado con el código catastral 6153001002000200001, por el límite oriental de este predio hasta su intersección con el límite sur de este mismo predio; por este límite sur en sentido occidental hasta su intersección con la vía carrera 55B; por esta vía en sentido norte hasta su intersección con el límite sur occidental del planteamiento urbanístico de la urbanización Bosques de La Pereira; punto de partida.

17. Área de Expansión 17, San Antonio de Pereira 3. El área de expansión 17 San Antonio de Pereira 3, se ubica en el costado sur fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, en límites del barrio San Antonio de Pereira con la Vereda San Antonio, que de Rionegro conduce al municipio de La Ceja del Tambo, está conformado por el 100% de los predios 6151001021011600001 y 6151001021011600002, con la siguiente delimitación: En la intersección de la quebrada San Antonio con el límite noroccidental del predio identificado con código catastral 6151001021011600001; por el límite oriental de este predio en sentido sur oriental hasta su intersección con la vía carrera 55B; por esta vía en sentido sur occidental hasta su intersección con la vía carretable que de San Antonio de Pereira conduce a la vereda San Antonio, sitio conocido como Palos Verdes; por esta vía carretable en sentido occidente hasta su intersección con el lindero occidental de este predio (6151001021011600001); por este límite occidental en toda su extensión y en sentido nor occidental hasta su intersección con la quebrada San Antonio; por esta quebrada aguas abajo hasta su intersección con el límite noroccidental del predio identificado con código catastral 6151001021011600001; punto de partida.

18. Área de Expansión 18, Gualanday. El área de expansión 18 Gualanday, se ubica en el costado sur occidental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, frente al costado occidental de la urbanización Gualanday, con la siguiente delimitación: Inicia en la vía carrera 38 que de Rionegro conduce al municipio de Medellín con la intersección de los límites norte y occidente del predio 6153001002000300016; por esta vía y en sentido

oriente bordeando el límite norte de los predios identificados con el código catastral 6153001002000300016/15/14/19 y 13, hasta su intersección con la vía transversal 24A que conduce al barrio San Antonio de Pereira; por esta vía y en sentido sur oriental, bordeando el límite oriental de los predios identificados con el código catastral 6153001002000300013/17/18/20 y 22, hasta la intersección de esta vía con el límite nor oriental de este último predio bordeándolo en sentido sur oriental hasta su intersección con el lindero sur; por este lindero sur y en sentido occidente hasta su intersección con el lindero occidental de este mismo predio; por este lindero occidental en sentido nor occidental bordeando en toda su longitud el lindero occidente de los predios 6153001002000300021/19/18/15 y 16, hasta la intersección del lindero occidental del predio 6153001002000300016 con la vía carrera 38 que de Rionegro conduce al municipio de Medellín; punto de partida.

19. Área de Expansión 19, La María 1. El área de expansión 19 La María, se ubica en el costado centro occidental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia en la intersección de los límites norte y occidente del predio 6153001002000300005, con el río Negro; por el río Negro aguas abajo, bordeando los límites de los predios 6153001002000300005/4/3 y 2, hasta su intersección con el puente real sobre la vía carrera 56; por esta vía en sentido sur occidente bordeando el límite oriental de los predios 6153001002000300003/2/1/4/6/7/8/9 y 10 hasta la intersección de los límites sur y occidente del predio 6153001002000300010; por el límite occidente de este predio en toda su longitud y en sentido norte hasta la intersección de los límites norte y occidente del predio 6153001002000300005, con el río Negro; punto de partida.

20. Área de Expansión 20, La María 2. El área de expansión 20 La María 2, se ubica en el costado centro occidental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, está conformado por los predios 6153001002000300011 y 6153001002000300012, con la siguiente delimitación: Inicia en la intersección de los límites norte y occidente del predio 6153001002000300011, con el río Negro; por el río Negro aguas abajo, bordeando los límites de este predio, hasta encontrar el predio 6153001002000300005, toma dirección sur oriental hasta la intersección con la vía calle 38, sigue por esta vía en sentido occidental hasta el límite sur occidental del predio 6153001002000300005; por el límite occidente de este predio en toda su longitud y en sentido norte hasta la intersección de los límites norte y occidente del predio 6153001002000300005, con el río Negro; punto de partida.

21. Área de Expansión 21, El Pozo: El área de expansión 21 El Pozo, se ubica en el costado occidental fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, con la siguiente delimitación: Inicia en la intersección de los límites norte y occidente del predio 6153001001000100020, con la vía que conduce del sector El Porvenir al sector denominado Alto Bonito; por esta vía en sentido nor oriental, hasta su intersección con las partidas que conducen a Alto Bonito y a la Zona Centro del área urbana del Municipio; sigue la vía en sentido sur oriental hasta encontrar su límite con el barrio La Inmaculada; de aquí toma dirección sur occidental cruzando la quebrada El Pozo hasta encontrar el límite sur oriental del predio 6153001001000500012; toma dirección occidental bordeando el límite sur de los predios 6153001001000500012/11/10/08/39/40; hasta encontrar El Tanque (de la Empresa Aguas de Rionegro S.A.E.S.P.), de aquí y por la vía veredal en sentido norte, hasta encontrar la intersección de los límites norte y occidente del predio 6153001001000100020, con la vía que conduce del sector El Porvenir al sector denominado Alto Bonito; punto de partida.

CAPÍTULO III SUELO RURAL

Artículo 27. Concepto de Suelo Rural. El Artículo 33 de la Ley 388 de 1997, define esta categoría de suelo como los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de

oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; sin embargo, el Decreto 3600 de 2007 expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el cual amplió las determinaciones para el ordenamiento territorial en el suelo rural, planteando entre otras disposiciones dos categorías relacionadas con las áreas de protección y las áreas de desarrollo restringido en dicho suelo.

Parágrafo. El suelo rural en el municipio de Rionegro corresponde al mapa con código POT_CG_120.

SECCIÓN 1 MODELO DE OCUPACIÓN RURAL

Artículo 28. Modelo de Ocupación del Suelo Rural. El modelo de ocupación del suelo rural del municipio de Rionegro, se basa en los elementos fundamentales de la visión municipal que son:

1. Ciudad intermedia, verde, amable y sostenible.
2. Apropiación de tecnologías y fortalecimiento de la economía.
3. Integración regional.
4. Proyección internacional.
5. Patrimonio natural, histórico y cultura.

Artículo 29. Objetivos Estratégicos del Modelo de Ocupación.

1. El refuerzo a la función de protección ambiental de los suelos rurales del Municipio, en concordancia con su aptitud y localización, mediante la conformación de la Red Ecológica Regional y la exclusión normativa de ciertos usos urbanos de esta categoría de suelos.
2. El apoyo a la productividad agrícola de los suelos que posean esa aptitud, mediante la consolidación del Distrito Agrario, la adopción de la Zona de Manejo Agropecuario, la reafirmación de la Unidad Agrícola Familiar y el desestimulo a la localización de usos urbanos en suelos de producción.
3. La reversión de la tendencia que hoy existe hacia la dispersión de los usos urbanos por todo el suelo rural, mediante su concentración en sitios estratégicos del territorio como son el Polígono de Vivienda Campestre para vivienda campestre y la Zona Suburbana para la concentración de vivienda.
4. El aprovechamiento del gran potencial que para el desarrollo económico del Municipio puede llegar a significar el aeropuerto internacional José María Córdova y las actividades de toda índole, que ya, se están asentando en su área de influencia y que sin duda se incrementarán hacia el futuro, mediante la concreción de un proyecto urbanístico para el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto como zona de Manejo Especial.
5. La utilización del potencial de localización de nuevos usos y actividades de servicio relacionadas con la logística de transporte que significará la apertura del Túnel Aburra-Oriente y de su comunicación vial con la Autopista Medellín – Bogotá, mediante la reorientación de la actual zona industrial hacia una Zona de Actividad Múltiple que promueva esos usos, además de otros que se definen como estratégicos en el modelo, como son el de apoyo al Distrito Agrario (en el corredor Túnel – Autopista y corredor Autopista Medellín - Bogotá) y el de localización de equipamientos de tipo subregional y municipal (Vía - Parque Los Sauces).

6. La configuración de los Centros Poblados Rurales Suburbanos como importantes nodos de actividad, que sirvan de apoyo a la vivienda campesina y a la productividad de los suelos localizados en su área de influencia.

Artículo 30. Elementos del Modelo de Ocupación Rural. Los elementos del modelo de ocupación del suelo rural del municipio de Rionegro, son los siguientes:

1. En las categorías de Suelo de Protección.

Áreas de Conservación y Protección Ambiental.

- a. La Red Ecológica.
- b. Las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2372 de 2010.
- c. Los suelos de protección del Acuerdo 016 de 1998, expedido por CORNARE.
- d. Las Áreas de Protección Hídrica (Retiros - APH).
- e. Las áreas definidas como suelos de protección en los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCAS).

Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de los Recursos Naturales.

- a. El Distrito Agrario.
- b. La Zona de Manejo Agropecuario.

Áreas e Inmuebles Considerados como Patrimonio Cultural.

Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

Áreas de Amenaza y Riesgo.

2. En las Categorías de Suelo de Desarrollo Restringido.

- a. Modulo de Actividad Múltiple:
 - La Zona Suburbana de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín – Bogotá.
 - La Zona Suburbana Industrial de la Vía a Belén.
 - La Zona Suburbana de Equipamientos de la Vía – Parque vía Los Sauces.
- b. Modulo de Interés Económico del Aeropuerto.
- c. Modulo Suburbano de Concentración de Vivienda.
- d. El Polígono de Vivienda Campestre.
- e. Los Centros Poblados Rurales Suburbanos.

3. Las Infraestructuras que le dan Capacidad de Soporte al Territorio.

- a. La infraestructura aeroportuaria existente y su futura adecuación.
- b. Los sistemas de abastecimiento de agua, energía, alimentos e insumos.
- c. Los sistemas de disposición de desechos sólidos y líquidos.
- d. El sistema de servicios públicos domiciliarios.

4. Las Formas de Establecer Relaciones entre los Usos.

- a. El sistema vial.
- b. Los modos y medios de movilidad de pasajeros y carga.
- c. El uso del espectro electromagnético.
- d. La movilidad local no motorizada.

CAPÍTULO IV SUELO DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 31. Concepto. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997, el suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo, que por sus características geográficas,

paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Adicionalmente, en virtud de lo dispuesto en las Leyes 397 de 1997, y 1185 de 2008, y el Decreto Nacional 763 de 2009, se establece que la conservación y protección del patrimonio histórico cultural, es una norma de superior jerarquía, ubicándolo en el Componente General, como parte de la clasificación del territorio, en los Suelos de Protección. Así mismo, el Decreto Nacional 3600 de 2007, establece en su Artículo 4, las categorías de protección en suelo rural, siendo ellas:

1. Áreas de conservación y protección ambiental.
2. Áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos de recursos naturales.
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio histórico, cultural y arqueológico.
4. Áreas de reserva para servicios públicos domiciliarios y de la red vial nacional.
5. Áreas de amenaza y riesgo.

Parágrafo 1º. Para efectos de la presente Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, el patrimonio histórico y cultural obedece al concepto que la Ley de Cultura 397 de 1997, define: “*Cultura es el conjunto de rasgos distintivos, espirituales, materiales, intelectuales y emocionales que caracterizan a los grupos humanos y que comprende, más allá de las artes y las letras, modos de vida, derechos humanos, sistemas de valores, tradiciones y creencias*” y el Artículo 4 de la Ley 397 de 1997, modificado por la Ley 1185 de 2008, define lo que integra este patrimonio así: “*Integración del patrimonio cultural de la Nación: “Constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico”*”.

Parágrafo 2º. En las zonas de protección, está restringida la posibilidad de urbanizar. Su delimitación se concreta en el mapa con código POT_CG_130, denominado suelo de protección, que forman parte del material gráfico del Plan.

Parágrafo 3º. El amojonamiento de las zonas de protección a que hace referencia la presente sección, así como las normas específicas de su manejo, deberá realizarse en el corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN 1 ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 32. Concepto de Red Ecológica. Es un sistema que articula los componentes estructurantes naturales del territorio. Dicha red está constituida por los suelos de protección ambiental del territorio urbano y rural, corredores bióticos y los conectores necesarios para que conformen una red continua que se extiende no solo por el territorio municipal sino también por el Altiplano del Oriente Antioqueño.

Hacen parte de la red ecológica los suelos de protección establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial en virtud del Acuerdo 016 de 1998, expedido por CORNARE; así como aquellos elementos que según determinación del Acuerdo 173 de 2006, expedido por la misma autoridad ambiental, presenta características ambientales estratégicas o limitaciones

lo suficientemente severas que ameritan restringir su uso, correspondiendo a las que presentan una cualquiera de las siguientes características:

1. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas –SINAP, a saber: Distrito de Manejo Integrado La Selva (Corpoica) y el Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare.
2. Áreas Protegidas Municipales (Parque Natural Municipal Lago Santander).
3. Pendientes superiores al 75%.
4. Zonas de alto riesgo de desastre.
5. Zonas de alto interés ambiental. Incluye áreas de manejo especial, humedales, ciénagas, corredores bióticos, relictos de bosques naturales sin intervenir, santuarios de flora y fauna e hitos naturales y patrimoniales.
6. Cobertura en bosque natural intervenido de clasificación bn1 y bn2.
7. Áreas de retiros de los cauces y nacimientos de la red hídrica (APH), según delineamientos de CORNARE que se adoptan en este Plan.
8. Partes altas de las microcuencas que surten los acueductos municipales, según delineamiento que se adopte en el respectivo POMCA.
9. Suelos de protección constituidos por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la localización de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanización.
10. Los corredores de la red biótica que sirven de relación entre los elementos antes mencionados y conjuntamente con ellos conforman la red ecológica como un todo articulado.

Parágrafo 1º. Los corredores ecológicos de carácter regional, los cuales se constituyen en nodos y corredores de la Red Ecológica Regional que transcurren por el suelo rural son considerados como suelo de protección, en los cuales de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 4, del Decreto 3600 de 2007, y en el parágrafo del Artículo 3, del Decreto 097 de 2006, no podrá autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación del uso actual.

Parágrafo 2º. Además de los referidos corredores o nodos ecológicos regionales, se incluyen otros corredores ecológicos del nivel municipal que tienen como propósito conectar la red ecológica urbana con la red ecológica rural y regional, dado que el medio ambiente se debe concebir como una red o un ecosistema. Los corredores ecológicos municipales igualmente son considerados como suelo de protección, por tanto se limitará la subdivisión predial y el otorgamiento de licencias urbanísticas, con el propósito de mantener sus condiciones ambientales.

Parágrafo 3º. El Municipio adelantará en concertación con los demás municipios del Altiplano o de los Valles de San Nicolás y la Autoridad Ambiental (CORNARE o la entidad que haga sus veces), los estudios necesarios que tendrán por objeto actualizar la información sobre estos elementos, localizarlos, delimitarlos, diseñar la red ecológica y reglamentarla.

Parágrafo 4º. Esta categoría de suelo corresponde al mapa con código POT_CG_131.

Artículo 33. Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Para efectos del presente Acuerdo y en virtud de la jerarquía normativa se adopta la clasificación de las áreas protegidas del Sistema

Nacional de Áreas Protegidas –SINAP, establecida en el Artículo 10 del Decreto Nacional 2372 de 2010, a saber:

Áreas Protegidas Públicas:

- a) Las del Sistema de Parques Nacionales Naturales.
- b) Las Reservas Forestales Protectoras.
- c) Los Parques Nacionales Regionales.
- d) Los Distritos de Manejo Integrado.
- e) Los Distritos de Conservación de Suelos.
- f) Las Áreas de Recreación.

Áreas Protegidas Privadas:

- g) Las Reservas Naturales de la Sociedad Civil.

Artículo 34. Concepto de Área Protegida. Por área protegida entiéndase para efectos del presente Acuerdo y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2, de la Ley 165 de 1994, que ratifica el Convenio de Diversidad Biológica, y el literal a) del Artículo 1º del Decreto Nacional 2372 de 2010, el área definida geográficamente y que haya sido designada, regulada y administrada a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación. Áreas que consecuentemente se constituyen en determinantes ambientales para el ordenamiento territorial del municipio de Rionegro, en virtud del Artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 35. Zona Forestal Protectora – Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare. Incorpórese la Zona Forestal Protectora – Área de Reserva Forestal Protectora del río Nare - declarada, alinderada y reservada por la Junta Directiva del INDERENA, mediante Acuerdo No. 031 de noviembre 20 de 1970, Acuerdo que fue aprobado mediante la Resolución Ejecutiva No. 24 de 1971, del Ministerio de Agricultura, publicada en el Diario Oficial 33265 del 12 de marzo de 1971.

Zona Forestal Protectora Nacional que tiene el carácter de área protegida del Sistema Nacional de Áreas Protegidas de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del Artículo 10 del Decreto 2374 de 2010, la misma que fue redelimitada por la Resolución No. 1510 del 05 de agosto de 2010, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Para el Área de Reserva Forestal Protectora del río Nare se definen como objetivos:

1. Proteger, conservar y restaurar los ecosistemas andinos y sub-andinos que aun existen en la zona.
2. Proteger las subcuencas hidrográficas que conforman la cuenca del río Nare dentro del Área de Reserva Forestal Protectora, a fin de garantizar la calidad y cantidad de los flujos hídricos hacia los embalses de Piedras Blancas y La Fe.
3. Proteger las áreas de recarga de acuíferos, a fin de asegurar el suministro de agua de las poblaciones que se abastecen de ellas.
4. Proteger el hábitat de especies de flora y fauna existentes en el área que se encuentren en algún grado de amenaza, se encuentren vedadas o que son endémicas de la región, tales como el *Quercus humboldii*, *Coupeia platycalyx*, *Licania cabreræ*, *Licania saicifolia*, *Dicksonia selloxiana*, *Talauma espinalii*, *Cedrela montana*, *Meliosma antioquensis*, entre otras.
5. Constituirse en escenarios propicios para el desarrollo de actividades de educación ambiental, recreación pasiva, ecoturismo y el esparcimiento, especialmente enfocada a resaltar la importancia de los ecosistemas existentes en la región y los bienes y servicios ambientales que de ellos se derivan.

6. Contribuir a la conservación de la zona de patrimonio arqueológico de la nación, históricamente establecida en este territorio, en torno a los pobladores antiguos y sus costumbres.
7. Contribuir a la conectividad e integración de ecosistemas propios de la región, en el marco de la estrategia de gestión SIRAP, Parque Central de Antioquia.

Parágrafo. Las áreas circunvecinas y colindantes al área de Reserva Forestal Protectora del río Nare, deberán cumplir con la función amortiguadora a que se refiere el Artículo 31 del Decreto 2372 de 2010, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8, de la Resolución 1510 de agosto 05 de 2010.

Artículo 36. Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables – DMI - La Selva. Acoger como área protegida de carácter regional el Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables – DMI, declarado mediante el Acuerdo 192 del 21 de Junio de 2007, por parte del Consejo Directivo de CORNARE, el cual corresponde al predio con matrícula inmobiliaria 020-58947 de propiedad de CORPOICA, donde se encuentra ubicado el Centro de Investigación La Selva, ubicado en el sector Llanogrande, vereda Tres Puertas, con una extensión total de 63,81 hectáreas. Ver Mapa con Código POT_CG_131.

Distrito de Manejo Integrado que ha sido declarado con el fin de adelantar programas tendientes a lograr un aprovechamiento racional de los mismas, permitiéndose en su interior la realización de actividades de protección y conservación de los recursos naturales, económicas controladas, investigativas, educativas y recreativas.

PREDIOS QUE CONFORMAN EL CENTRO DE INVESTIGACION LA SELVA		
N° PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (m ²)
2-01-000-010-00557-000-00000	020-0058947	638.954,74

Artículo 37. Áreas Protegidas Municipales. Con el propósito de contribuir a la conservación de los ecosistemas estratégicos del municipio de Rionegro, y en ejercicio de la competencia constitucional establecida en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia (1991), asignada a los municipios a través del Concejo Municipal, en materia de Áreas Protegidas Municipales, para la reglamentación de los usos del suelo, la asignación de funciones a los municipios de dictar las normas necesarias para el control, defensa y preservación del patrimonio ecológico municipal, y normas de ordenamiento y uso del suelo municipal (Artículo 65 de Ley 99 de 1993), y la interdependencia y la armonía necesaria entre las normas ambientales y las de ordenamiento territorial (Leyes 99 de 1993, y 388 de 1997), es pertinente establecer las áreas que por sus condiciones ambientales deben declararse como áreas protegidas municipales, ante la inexistencia de declaratoria por parte de otra autoridad ambiental, bien sea regional como lo es CORNARE o la entidad que haga sus veces o Nacional como el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Artículo 38. Parque Ambiental Lago Santander. Declárese como área protegida municipal el Parque Ambiental Lago Santander, localizado en la comunidad Hospital dentro del perímetro urbano del municipio de Rionegro, con un área total de 5.899 Ha, delimitado conforme al Mapa con Código POT_CG_131.

Parque Ambiental que además de ser referente de espacio público del sector norte del municipio de Rionegro, es un sitio que alberga diversidad de especies de la fauna silvestre y flora, tanto acuática como terrestre, igualmente cuenta con una variedad significativa de especies forestales nativas.

Parágrafo 1º. Los predios que hacen parte del Parque Ambiental Lago Santander son los siguientes, los cuales son de propiedad del municipio de Rionegro:

PARQUE LAGO SANTANDER		
N° PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA M2
615-01-012-051-00001-00000	020-0000620	11.820,699
615-02-000-019-00542-00000	020-0006799	47.172,296
AREA TOTAL		58.992,995

Parágrafo 2º. El municipio de Rionegro a través de la Administración Municipal, deberá adelantar la elaboración del Plan de Manejo del Parque Ambiental Lago Santander en un término de un (1) año, contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo. Para lo cual podrá gestionar recursos con otras entidades territoriales y ambientales. En el cual se podrá establecer la necesidad o no de la adquisición por parte del Municipio de zonas adicionales al área establecida en la presente disposición, fundamentado en criterios técnicos y ambientales; así mismo se podrán establecer regulaciones que en esta materia, complementen el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 39. Zona Amortiguadora Parque Ambiental Lago Santander. Entendiendo como zona amortiguadora, el área en la cual se atenúan las perturbaciones causadas por la actividad humana en las zonas circunvecinas a las distintas áreas protegidas, con el fin de impedir que llegue a causar disturbios o alteraciones en la ecología o en la vida silvestre de estas áreas, se establece como zona amortiguadora del Parque Ambiental Lago Santander una franja de 30 metros, medidos a partir del área delimitada en la respectiva cartografía, la cual se establece únicamente sobre el suelo no intervenido con construcciones o vías existentes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

Artículo 40. Suelo de Protección para la Conservación del Bosque Primario y Recuperación del Suelo Intervenido en el Municipio de Rionegro. En el municipio de Rionegro, el suelo de protección para la conservación del bosque primario y recuperación del suelo intervenido declarado por la autoridad ambiental regional corresponde al Cerro El Capiro y Plan Alto de Santa Elena Sur, Parte Alta del río Negro.

Definidas como zonas de protección mediante el Acuerdo No. 016 de Agosto 6 de 1998, expedido por el Consejo Directivo de CORNARE "Por el cual se adoptan los lineamientos y se trazan las directrices ambientales para efectos de la ordenación del territorio en la subregión de los Valles de San Nicolás, integrada por los municipios de El Carmen de Viboral, El Retiro, El Santuario, Guarne, La Ceja, La Unión, Marinilla, Rionegro, y San Vicente", disposición que se constituye en determinante ambiental de ordenamiento territorial según el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 41. Zona de Protección Cerro El Capiro. Ubicado entre los municipios de Rionegro y La Ceja; dentro del territorio de Rionegro, está ubicado en las veredas Santa Teresa y El Capiro, con una extensión total de 269.17 Ha, alcanzando una altura máxima de 2.490 m.s.n.m., ver Mapa con Código POT_CG_131.

Los predios comprendidos en esta zona de protección se encuentran relacionados en el Anexo III del presente Acuerdo.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo Vigésimo del Acuerdo 016 de 1998, expedido por el Consejo Directivo de CORNARE, se adopta como parte integrante del presente Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Manejo y Ordenamiento del área de manejo especial Cerro El Capiro.

Artículo 42. Zona de Protección Plan Alto Santa Elena Sur, Parte Alta del río Negro. Ubicado en la parte alta de las veredas La Quebra, Yarumal, El Tablazo y Tablacito; cuenta con una extensión total de 714.06 Ha, alcanzando una altura máxima de 2.745 m.s.n.m., ver Mapa con Código POT_CG_131.

Los predios comprendidos en esta zona de protección se encuentran detallados en el Anexo III del presente Acuerdo.

Artículo 43. Áreas de Bosque Natural Primario. Se consideran adicionalmente como zonas de protección, en razón de presentar limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso, las que presentan cobertura en bosque natural primario, de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo 016 de 1998, expedido por CORNARE.

Igualmente, dada las aceleradas intervenciones que el hombre ejerce sobre el territorio municipal, se declaran como zonas de protección, los relictos de bosques secundarios. Ver Mapa con Código POT_CG_131.

Artículo 44. Suelo de Protección en Terrenos con Pendientes Mayores al 75%. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 016 de 1998, expedido por el Consejo Directivo de CORNARE, se consideran como zonas de protección, en razón de presentar limitaciones lo suficientemente severas para restringir su uso, los suelos con pendiente superior al setenta y cinco por ciento (75%).

En consecuencia en estas zonas de protección, se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental.

Estos terrenos se localizan en todo el territorio municipal en donde la pendiente es bastante pronunciada, que cuando son intervenidos desencadenan procesos erosivos y pérdida del recurso suelo. Ver Mapa con Código POT_CG_131.

Artículo 45. Definición de Áreas de Protección Hídrica. Para los efectos del presente Plan de Ordenamiento Territorial y de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental, en especial en el Decreto Ley 2811 de 1974, se entiende por Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1º. De conformidad con lo dispuesto en el literal d) del Artículo 83, del Decreto Ley 2811 de 1974, Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, las áreas de protección hídrica tendrán una faja de retiro de uso público *“paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho”*, contados a partir del cauce natural, definidos en el Artículo 11 del Decreto 1541 de 1978, o la norma que lo modifique, sustituya o derogue o de acuerdo con la cartilla elaborada por CORNARE *“Elementos ambientales a tener en cuenta para la determinación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Suroriente Antioqueño”* y de acuerdo con el Artículo 47, establecido en el presente Acuerdo, Método para el Establecimiento de las Áreas de Protección – Retiros de las Demás Fuentes Hídricas.

Parágrafo 2º. Estas áreas de protección hídrica hacen parte del Sistema de Información Geográfico del municipio de Rionegro, para tal efecto los ciudadanos podrán hacer las respectivas consultas en caso de dudas e inquietudes.

Artículo 46. Áreas de Protección Hídrica - Retiros al río Negro y a las Quebradas La Pereira, La Mosca y Cimarronas. Para el río Negro y las quebradas La Pereira, La Mosca y Cimarronas, se definen como áreas de protección una faja no menor a cincuenta (50) metros paralela al cauce natural, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 052 de 1999, expedido por el Consejo Directivo de CORNARE, delimitadas en el Estudio y Reglamentación de La Llanura de Inundación de estas fuentes hídricas, como aquella asociada al factor o tasa de retorno de los 2.33 años.

En el suelo urbano se determina como Área de Protección Hídrica al río Negro, de conformidad con el estudio realizado por la Universidad Nacional – Sede Medellín, en convenio con CORNARE, denominado *“Estudios y diseños para el control de la inundación del*

Río Negro en el casco urbano del municipio de Rionegro”, la faja paralela al cauce natural asociada al factor o tasa de retorno de los cien (100) años. Plano No. POT-PL-002.

Parágrafo. Una vez sea actualizado y adoptado por parte de CORNARE el estudio de llanuras de inundación del río Negro, y las quebradas La Pereira, La Mosca y Cimarronas, se deberán acoger como zonas de protección las franjas o áreas de protección hídrica que allí se establezcan.

Artículo 47. Método para el Establecimiento de las Áreas de Protección - Retiros de las Demás Fuentes Hídricas. Adóptese como método para establecer las áreas de protección a las demás fuentes hídricas del municipio de Rionegro la cartilla elaborada por CORNARE denominada “Elementos ambientales a tener en cuenta para la determinación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Suroriente Antioqueño”. En consecuencia, para determinar dichas áreas de protección se tendrán en cuenta las geoformas de las llanuras aluviales, llanuras torrenciales y depósitos aluviales, según la base cartográfica entregada por CORNARE al Municipio, de conformidad con la siguiente tabla:

FACTOR	USOS DEL SUELO	ÁREA DE PROTECCIÓN HÍDRICA (APH) A QUEBRADAS (EN METROS)
VEGAS Y TERRAZAS	Forestal productor	10
	Silvopastoril	10
	Agrosilvopastoril	10
	Silvoagícola	10
	Pastos de corte o ganadería	10
	Cultivos permanentes	30
	Cultivos transitorios	30
	Acuicultura	30
	Explotación minera	30
	Industrias	30
	Agroindustrias	30
	Construcciones civiles	30
	Floricultivos	30
	Pecuario	30
COLINAS BAJAS	Forestal productor	10
	Silvopastoril	10
	Agrosilvopastoril	25
	Silvoagícola	25
	Pastos de corte o ganadería	10
	Cultivos permanentes	25
	Cultivos transitorios	25
	Acuicultura	25
	Explotación minera	25
	Industrias	25
	Agroindustrias	25
	Construcciones civiles	25
	Floricultivos	25
	Pecuario	25
COLINAS ALTAS	Forestal productor	10
	Silvopastoril	10
	Agrosilvopastoril	25

	Silvoagrícola	25
	Pastos de corte o ganadería	10
	Cultivos permanentes	25
	Cultivos transitorios	25
	Acuicultura	25
	Explotación minera	25
	Industrias	25
	Agroindustrias	25
	Construcciones civiles	25
	Floricultivos	25
	Pecuario	25
LADERAS	Forestal productor protector	10
	Silvopastoril	10
	Agrosilvopastoril	30
	Silvoagrícola	30
	Pastos de corte o ganadería	10
	Cultivos permanentes	30
	Explotación minera	30
	Construcciones civiles	30
VERTIENTES LARGAS Y EMPINADAS	Forestal productor protector	10
	Silvopastoril	10
	Agrosilvopastoril	30
	Silvoagrícola	30
	Cultivos permanentes	30
	Explotación minera	30
	Construcciones civiles	30

Parágrafo 1º. Los retiros a las fuentes hídricas, pueden variar por las condiciones de los terrenos, por lo tanto pueden ser objeto de visita para verificación y/o rectificación, caso en el cual dicha variación estará sujeta a la metodología establecida en la Cartilla elaborada por CORNARE denominada “*Elementos ambientales a tener en cuenta para la determinación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Suroriente Antioqueño*”.

Parágrafo 2º. Se debe tener en cuenta que las APH (Áreas de Protección Hídricas), analizadas en la cartografía, se hicieron con el uso del suelo más restrictivo, que es el de construcciones civiles. Si se necesitan permisos para otros usos se debe hacer el análisis cartográfico correspondiente con el uso del suelo solicitado (específico).

Artículo 48. Áreas de Protección Hídrica a Nacimientos. En cuanto al Área de Protección Hídrica a nacimientos de agua, esta se calculará teniendo en cuenta las geformas de las llanuras aluviales, llanuras torrenciales y depósitos aluviales en aplicación de la Cartilla elaborada por CORNARE denominada “*Elementos ambientales a tener en cuenta para la determinación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Suroriente Antioqueño*”, de conformidad con la siguiente tabla:

FACTOR	USOS DEL SUELO	ÁREA DE PROTECCIÓN HÍDRICA (APH) A NACIMIENTOS (EN METROS)
VEGAS Y TERRAZAS	Forestal productor	30
	Silvopastoril	30
	Agrosilvopastoril	30
	Silvoagrícola	30
	Pastos de corte o ganadería	40

	Cultivos permanentes	40
	Cultivos transitorios	40
	Acuicultura	30
	Explotación minera	40
	Industrias	40
	Agroindustrias	40
	Construcciones civiles	40
	Floricultivos	40
	Pecuario	40
COLINAS BAJAS	Forestal productor	30
	Silvopastoril	30
	Agrosilvopastoril	30
	Silvoagrícola	30
	Pastos de corte o ganadería	40
	Cultivos permanentes	40
	Cultivos transitorios	40
	Acuicultura	30
	Explotación minera	40
	Industrias	40
	Agroindustrias	40
	Construcciones civiles	40
	Floricultivos	40
	Pecuario	40
COLINAS ALTAS	Forestal productor	30
	Silvopastoril	30
	Agrosilvopastoril	30
	Silvoagrícola	30
	Pastos de corte o ganadería	50
	Cultivos permanentes	50
	Cultivos transitorios	50
	Acuicultura	30
	Explotación minera	50
	Industrias	50
	Agroindustrias	50
	Construcciones civiles	50
	Floricultivos	50
	Pecuario	50

LADERAS	Forestal productor protector	40
	Silvopastoril	40
	Agrosilvopastoril	40
	Silvoagrícola	40
	Pastos de corte o ganadería	60
	Cultivos permanentes	60
	Explotación minera	60
	Construcciones civiles	60
VERTIENTES LARGAS Y EMPINADAS	Forestal productor protector	50
	Silvopastoril	50
	Agrosilvopastoril	50
	Silvoagrícola	50
	Cultivos permanentes	70
	Explotación minera	70
	Construcciones civiles	70

Parágrafo 1º. Los retiros a nacimientos de las fuentes hídricas pueden variar por las condiciones de los terrenos, por lo tanto pueden ser objeto de visita para verificación y/o rectificación, caso en el cual dicha variación estará sujeta a la metodología establecida en la Cartilla elaborada por CORNARE denominada “*Elementos ambientales a tener en cuenta para la determinación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Suroriente Antioqueño*”.

Parágrafo 2º. Se debe tener en cuenta que las APH (Retiros a nacimientos) analizadas en la cartografía se hicieron con el uso del suelo más restrictivo que es el de construcciones civiles, si se necesitan permisos para otros usos se debe hacer el análisis cartográfico correspondiente con el uso del suelo solicitado (específico).

Parágrafo 3º. Cuando el área de protección hídrica a un nacimiento afecta los predios ubicados en una vertiente diferente, los dueños de los mismos deben solicitar la realización de una visita técnica por parte de los funcionarios de la dependencia competente del municipio de Rionegro para su verificación y posterior desafectación a través de un acto administrativo debidamente motivado, previo concepto técnico y verificación en el Sistema de Información Geográfico (SIG).

Acto administrativo que deberá ser notificado y publicado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, y el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 49. Áreas de Protección Hídrica para Lagos y Humedales. Para lagos y humedales se establece un Área de Protección Hídrica (APH) mínima de veinte (20) metros a partir del espejo de agua, zona húmeda o de amagamiento. En todo caso deberán respetarse las reglas de manejo propuestas en la Cartilla de lineamientos ambientales de CORNARE que se acoge “*Elementos ambientales a tener en cuenta para la determinación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Suroriente Antioqueño*”, según los cuales, pendientes superiores al 75% y áreas con presencia de bosques naturales por fuera del retiro propuesto, deberán incorporarse al área de protección hídrica.

Artículo 50. Normas para el Manejo de las Áreas de Protección Hídrica (corrientes naturales de agua, zonas de nacimiento y recarga de agua). Para el manejo de las áreas de protección hídrica establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, adoptadas siguiendo las reglas o lineamientos técnicos de la Cartilla “*Elementos Ambientales a tener en cuenta para la Delimitación de Retiros a Fuentes Hídricas y Nacimientos de Agua en el Suroriente Antioqueño*” elaborada por CORNARE (2006), así como para el río Negro y las

quebradas La Pereira y La Mosca y Cimarronas se deberán tener presente las siguientes disposiciones:

1. Los retiros deberán medirse a partir del cauce natural de la fuente, entendiéndose por cauce “la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias”, tal como lo define el Artículo 11 del Decreto Nacional 1541 de 1978.
2. Se deberá garantizar una cobertura vegetal y permanecer libre de cualquier tipo de construcción y de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándose como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como elementos urbanísticos importantes a las otras áreas verdes próximas, para convertirse en corredores bióticos del nivel municipal, que harán parte de la estructura de corredores bióticos del nivel regional.
3. Se tratarán y reforestarán con cobertura vegetal apropiada, según el tipo de suelo donde se localicen, siguiendo los lineamientos técnicos de la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.
4. Todo proyecto urbanístico y/o de construcción, obra o actividad, deberá garantizar que con sus acciones no se disminuya el rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de aguas residuales, contraviniendo los límites permisibles de residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra como jarillones y llenos.
5. Se impedirá la tala de bosques protectores existentes, de manera que no causen la disminución del tiempo de retención de las aguas de esorrentía, de forma que se eviten las inundaciones.
6. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo.
7. Sobre las fajas de retiro a fuentes hídricas se prohíbe el cambio de zona verde por pisos duros privados y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas, placas o zonas deportivas, zonas de depósito, tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos y semisótanos.
8. Las fajas de retiro de las corrientes de agua ubicadas en suelos rurales, no podrán ser utilizadas para usos agrícolas, ganaderos y pecuarios, pero sí para la explotación de recursos naturales renovables como lo es la reforestación protectora – productora y protectora.
9. Se podrán realizar obras de protección complementarias a las fajas de retiros de los ríos, quebradas y arroyos, si las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan, debidamente soportadas en estudios técnicos o de ordenamiento y manejo de la microcuenca, previa autorización de la entidad competente.
10. En los retiros de las corrientes de agua que se encuentren invadidos por construcciones prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén abocadas al riesgo hidrológico. Se podrán ejecutar obras de prevención de desastres y mitigación de la amenaza hidrológica, siempre y cuando estas obras obedezcan a un estudio de ordenamiento y manejo de la microcuenca o de riesgos y amenazas, acordes con los lineamientos determinados por la autoridad ambiental.

11. Las construcciones que se hayan ubicado o se ubiquen sobre las estructuras hidráulicas no deberán ser legalizadas, salvo en los proyectos de regularización y legalización urbanística de iniciativa pública, en tratamientos de mejoramiento integral y consolidación y mejoramiento de Centros Poblados Rurales Suburbanos, y para quebradas canalizadas, previo concepto de la autoridad ambiental.
12. Sobre estas fajas solo se permite la reforestación protectora para la conformación de los corredores bióticos del nivel municipal, excepcionalmente se permitirán obras que hagan parte del sistema de movilidad de la ciudad, proyectos de espacio público de interés general, de servicios públicos y amoblamiento urbano, tales como parques lineales, con las restricciones establecidas en este Acuerdo y las siguientes disposiciones:
 - a. El Parque Lineal del río Negro se podrá desarrollar sobre la faja paralela al cauce natural comprendida entre el área de retiro correspondiente a la tasa de retorno de los cincuenta (50) años y la de los cien (100) años, asignándosele a éste como uso del suelo el uso social obligado genérico. Tasas de retorno establecidas de conformidad con el estudio realizado por la Universidad Nacional – Sede Medellín en convenio con CORNARE denominado “*Estudios y diseños para el control de la inundación del Río Negro en el casco urbano del municipio de Rionegro*”. Plano No. POT-PL-002.

El parque lineal del río Negro se desarrollará en aproximadamente 23 Km, iniciando en la vereda La Laja en la intersección de la quebrada Cimarronas con el río Negro hasta la hacienda Paimadó en la vereda El Tablazo.
 - b. Igualmente para el proyecto Parque Lineal del río Negro, tenemos que en el tramo comprendido entre el suelo urbano donde comienza el suelo de expansión de Barro Blanco (Polígono S4-DE-1) hasta la Hacienda Paimadó, este se podrá desarrollar sobre una faja de terreno con una sección de veinte (20) metros lineales.

Parágrafo 1º. La construcción de infraestructura vial pública, de servicios públicos y amoblamiento urbano, deberán contener las obras de protección complementarias que se requieran, dadas las condiciones particulares que este tipo de terrenos y fuentes hídricas ameriten, soportado en los respectivos estudios técnicos.

Parágrafo 2º. Los retiros a fuentes hídricas que se establezcan en los Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas Hidrográficas (POMCA), existentes en el municipio de Rionegro, serán incorporados al presente Plan de Ordenamiento Territorial, una vez hayan sido adoptados por la Autoridad Ambiental o Comisión Conjunta competente.

Artículo 51. Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas y Microcuencas. De conformidad con lo previsto en el Artículo 4, del Decreto Nacional 1729 de 2002, la ordenación de una cuenca tiene por objeto principal el planeamiento del uso y manejo sostenible de sus recursos naturales renovables, de manera que se consiga mantener o restablecer un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico de tales recursos y la conservación de la estructura físico – biótica de la cuenca y particularmente de sus recursos hídricos. La ordenación así concebida, constituye el marco para planificar el uso sostenible de la cuenca y la ejecución de programas y proyectos específicos dirigidos a conservar, preservar, proteger o prevenir el deterioro y/o restaurar la cuenca hidrográfica.

Artículo 52. Cuenca Abreo – Malpaso. En cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 1729 de 2002, expedido por el Gobierno Nacional, CORNARE, a través de la Resolución 112-5032 del 07 de diciembre de 2004, declaró en ordenación las cuencas que abastecen los acueductos de las cabeceras urbanas de los municipios de la Subregión de Valles de San Nicolás en el Oriente Antioqueño, entre ellas la cuenca Abreo – Malpaso, la cual tiene un área aproximada de 807,006 hectáreas y está conformada por las quebradas Abreo y Malpaso; es una de las productoras hídricas más importantes del Municipio, ya que, es la encargada de surtir la

represa con el mismo nombre y es una de las fuentes abastecedoras del acueducto de la zona urbana.

Mediante el Acuerdo 175 de mayo 31 de 2006, expedido por el Consejo Directivo de CORNARE, se aprobaron los Planes de Ordenamiento y Manejo de las Cuencas que surten los acueductos urbanos de los municipios de la Subregión Valles de San Nicolás: **Rionegro**, El Retiro, San Vicente Ferrer, El Carmen de Viboral, El Santuario, Marinilla, Guarne, La Ceja del Tambo y La Unión.

En el caso específico del municipio de Rionegro la cuenca que se declaró en ordenación y a la cual se le elaboró y aprobó el Plan de Ordenamiento y Manejo (POMCA) fue Abreo - Malpaso, habiéndosele señalado en el presente Acuerdo una vigencia para el período 2006 – 2016.

El POMCA está integrado por: un diagnóstico socioeconómico y ambiental, escenarios de futuro, formulación (líneas estratégicas, programas y proyectos), diseño de ejecución del Plan y evaluación y seguimiento.

Las veredas que la conforman son: Barro Blanco, Abreo, Abreito y Cuchillas de San José. Ver Mapa con Código POT_CG_132.

Los predios comprendidos en esta cuenca son los relacionados en el Anexo III del presente Acuerdo.

Parágrafo 1º. Los suelos de protección en la Cuenca Abreo – Malpaso serán los establecidos en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca (POMCA), de conformidad con lo determinado o que determine la autoridad ambiental; en consecuencia las áreas de esta cuenca que no sean consideradas como suelo de protección se considerarán como zona de regulación hídrica.

Parágrafo 2º. Una vez CORNARE termine el proceso de reglamentación de los usos del agua en la cuenca, ordenado mediante la Resolución No. 112-5267 del 02 de octubre de 2009, el municipio de Rionegro, adoptará las recomendaciones para el uso del agua en dicha cuenca.

Artículo 53. Plan de Ordenamiento y Manejo de la subcuenca El Tablazo. Dado que CORNARE, de conformidad con lo previsto en el Decreto Nacional 1729 de 2002, expidió a través de su Consejo Directivo el Acuerdo No. 236 del 29 de julio de 2010, por medio del cual se aprueba el Plan de Ordenamiento y Manejo de la subcuenca El Tablazo en el municipio de Rionegro, con una extensión de 982 Ha., por ello, en virtud de lo dispuesto en el citado Decreto y en el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997, se incorpora al presente Plan de Ordenamiento Territorial la zonificación ambiental definida en el documento técnico de soporte elaborado por la Corporación Académica Ambiental de la Universidad de Antioquia, en Convenio con CORNARE, municipio de Rionegro, Junta Administradora del Acueducto ACUATABLAZO y la Gobernación de Antioquia.

La zonificación ambiental y el régimen de usos de este instrumento de planificación ambiental, se incorporarán al presente Acuerdo Municipal en el Componente Rural (Título IV).

Artículo 54. Definición de Áreas de Retiro – Áreas de Protección Hídrica en la subcuenca El Tablazo. Para el área que fue objeto de planificación ambiental, se adopta el siguiente régimen de retiros establecido en el Plan de Ordenamiento y Manejo de la subcuenca El Tablazo:

1. **Retiro Hidrológico:** Corresponde a las mismas aéreas definidas por la mancha de inundación, la cual a su vez se calculó con base en la definición de amenaza alta para la creciente de 100 años de período de retorno, y solo para el cauce principal.

Por las características que posee la subcuenca El Tablazo, principalmente por el uso del suelo y el crecimiento urbanístico, para los nacimientos se determinó un retiro de 100 metros en zona de amenaza alta y 50 metros, en zona de amenaza media.

2. **Retiro Geológico:** Para la determinación del retiro geológico se integran aspectos como la zonificación de la amenaza por movimientos en masa, la forma del cauce de la quebrada, las pendientes y los procesos erosivos asociados. Para esta componente, se determinó para todos los drenajes de la subcuenca El Tablazo, un retiro de 30 metros a lado y lado del cauce, en la zona de amenaza alta, esto corresponde a la parte alta de la subcuenca, en la vereda El Tablazo, a los afluentes de la margen izquierda, que drenan al cauce principal; y a los alrededores de la quebrada El Chigüiro, así mismo un retiro de 20 metros a lado y lado del cauce en la zona de amenaza media y en la parte baja o llanura de inundación.
3. **Retiro de Servicios:** Este retiro considera la necesidad de instalar las redes colectoras de aguas residuales domiciliarias. Para tal efecto se determinó una franja de 3 metros a cada lado de la envolvente del retiro hidrológico en el cauce principal.

Artículo 55. Microcuenca Yarumal. Para la microcuenca Yarumal, la Administración Municipal, deberá proyectar una estrategia de ordenamiento y manejo especial, por los eventos torrenciales que se han generado, y por la presión de los usos de protección con cultivos limpios y la minería allí existente.

Artículo 56. Ecosistemas Estratégicos Municipales. Adicional a los suelos de protección ambiental que se han establecido, es necesario definir otros ecosistemas que por sus condiciones y servicios ambientales o de degradación se constituyen en elementos de relevancia ambiental para el municipio de Rionegro, los cuales para los efectos del presente Plan de Ordenamiento Territorial deben considerarse como ecosistemas estratégicos, mereciendo un tratamiento y regulación especial, sin que ello implique que se trate de suelos de protección en estricto sentido.

Parágrafo. Los Ecosistemas Estratégicos Municipales se encuentran detallados en el Mapa con código POT_CG_132.

Artículo 57. Cárcavas de Fontibón. Declárese como ecosistema estratégico municipal las Cárcavas de Fontibón, ubicadas en la vereda La Laja, las cuales son producto de la pérdida superficial del suelo por efecto del impacto de las lluvias, destrucción de los agregados naturales del suelo, la erosión laminar y en surcos, como consecuencia del uso y manejo inadecuado de los suelos y ausencia de prácticas preventivas de conservación, o por la construcción de obras sin un adecuado manejo de la conducción de aguas de escorrentía.

Cuenta con una extensión de 369.167 m². Mapa con código POT_CG_132.

Para la recuperación de esta zona se formulará y ejecutará, en el mediano plazo, un proyecto cuyo objeto sea habilitar, plantar las tierras y manejar la plantación de las cárcavas, con el fin de devolverles su función productiva, para desarrollar posteriormente un parque municipal.

Los inmuebles comprendidos en las Cárcavas de Fontibón son los relacionados en el Anexo III del presente Acuerdo.

Artículo 58. Zona de Aptitud Forestal (ZAF). Comprende las áreas delimitadas en el Acuerdo 016 de 1998, expedido por el Consejo Directivo de CORNARE, como de aptitud forestal, en atención a la necesidad de proteger la recarga y regulación del recurso hídrico y de preservar los suelos, dada la creciente amenaza de extinción de la ceniza volcánica. Dichas zonas son consideradas como ecosistemas estratégicos.

Parágrafo. Esta zona se encuentra detallada en el Mapa con código POT_CG_132.

Artículo 59. Zona de Conservación para el Establecimiento Forestal de Bosque Protector – Productor. Se establecen como ecosistemas estratégicos las zonas de conservación para el establecimiento forestal de bosque protector – productor, de acuerdo a las características y propiedades del suelo y su ubicación en el Municipio, los suelos comprendidos entre la cota 2200 y 2400 m.s.n.m., en las veredas La Quebra, La Mosquita, Playa Rica - Rancherías, Yarumal, La Convención, El Tablazo, Tablacito, Guayabito, Cabeceras de Llanogrande, Pontezuela, Higuerón, El Capiro y Santa Teresa.

Estas zonas se incluyen como ecosistemas estratégicos, especialmente en lo concerniente a la protección de los suelos, de los cuales depende la oferta de bienes y servicios ambientales, especialmente para el desarrollo humano sostenible. Mapa con código POT_CG_132.

Artículo 60. Áreas de Influencia de Nacimientos de Fuentes Hídricas que Abastecen Acueductos. Declárese como ecosistemas estratégicos las áreas de influencia de nacimientos de fuentes hídricas que abastecen acueductos, dado que éstas requieren de un manejo especial debido a que son fundamentales para la recarga y regulación del recurso hídrico de cada uno de los acueductos del Municipio, de tal manera que se garantice la calidad y cantidad del recurso captado (oferta hídrica).

Dichos acueductos son los siguientes:

- La Enea.
- ARSA, Aeropuerto y La Quebra.
- Yaruaguas.
- Acuatablazo.
- Tablacito.
- Cabeceras de Llanogrande.
- La Convención.
- Playa Rica – Rancherías.
- Higuerón y Tres Puertas – Guayabito.
- El Capiro.
- Santa Teresa.
- Cuatro Esquinas, Ojo de Agua y San Antonio.
- Río Abajo.
- San Luis.
- Galicia.

Estas áreas corresponden al Mapa con código POT_CG_132, y los inmuebles comprendidos en cada una de ellas se encuentran identificados en el ANEXO III, del presente Acuerdo.

Parágrafo. Dichas áreas serán consideradas como Zonas de Regulación Hídrica, de conformidad con lo establecido en el los Acuerdos 016 de 1998, y 173 de 2007, expedidos por el Consejo Directivo de CORNARE o aquellos que los modifiquen o deroguen.

Artículo 61. Protección de Microcuencas que Abastecen Acueductos. Declárese de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales en el territorio del municipio de Rionegro, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el Artículo 106 de la Ley 1151 de 2007.

Consecuente con lo anterior, para la protección de las microcuencas que abastecen los acueductos existentes en el municipio de Rionegro, se establecen las siguientes estrategias:

Estrategia 1. Propender porque la Corporación Autónoma Regional de los ríos Negro – Nare CORNARE, declare en ordenación las cuencas abastecedoras de los acueductos, previo estudio de priorización de conformidad con los lineamientos del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la normatividad vigente y el Plan de Acción Cuatrienal, formulándose consecuentemente los respectivos Planes de Ordenación y Manejo (POMCA), de conformidad con el Decreto Nacional 1729 de 2002, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Estrategia 2. Adquirir las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales o veredales, dedicando para ello un porcentaje no inferior al 1% de los ingresos corrientes del Municipio, de manera prioritaria, para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas. Para el logro de esta estrategia el municipio de Rionegro, gestionará la cofinanciación con CORNARE, La Gobernación de Antioquia, y las empresas prestadoras del servicio público domiciliario de acueducto, entre otras entidades, siguiendo el procedimiento establecido hasta el momento para la formulación y ejecución de este tipo de proyectos. Inversiones encaminadas al aseguramiento de la disponibilidad de agua en cantidad y calidad.

Estrategia 3. Diseñar en el corto plazo, un modelo o esquemas de pago por servicios ambientales, con el fin de reconocer las acciones positivas que realicen los propietarios de predios ubicados en la parte alta de las microcuencas abastecedoras de los acueductos existentes en el municipio de Rionegro, para lo cual se podrán destinar, entre otras fuentes, los recursos del 1% de los ingresos corrientes de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el Artículo 106 de la Ley 1151 de 2007.

Estrategia 4. Administrar las zonas o áreas adquiridas por el municipio de Rionegro a que se refiere el presente Artículo, en forma conjunta con la respectiva Corporación Autónoma Regional (CAR) y con la participación de la sociedad civil, en especial, representada en las organizaciones comunitarias que prestan en las zonas rurales el servicio público domiciliario de acueducto y las organizaciones no gubernamentales, cuyo objeto sea la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales, debidamente legalizadas, con las cuales se podrán suscribir contratos de comodato, concesión o arrendamiento, puesto que se permitirá la explotación económica de dichos predios única y exclusivamente en actividades de ecoturismo y/o recreación pasiva.

Parágrafo 1º. Los predios adquiridos deben ser mojoneados, cercados y se adelantarán programas de reforestación, mantenimiento y/o restauración ambiental si es el caso.

Parágrafo 2º. Los predios ubicados en las partes altas de los demás nacimientos de agua, así no surtan los acueductos, podrán ser adquiridos previo estudio, de acuerdo con las prioridades determinadas por la Administración Municipal.

Artículo 62. Actualización de la Red Hídrica. El Municipio deberá realizar en el corto plazo la formulación de un proyecto que incluya la actualización de la red hídrica municipal y el estado actual de todas las coberturas que la cruzan.

En dicho proyecto se deberán establecer las medidas de manejo de los retiros, cauces y estructuras hidráulicas de las quebradas que están canalizadas por debajo de las viviendas e infraestructura urbana municipal, así como de las intervenciones de hecho que se han generado sobre ellas.

SECCION 2 AREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES

Artículo 63. Distrito Agrario. Es el escenario por excelencia para la preservación de suelos de aptitud agrícola. Suelo de protección para la producción, en concordancia con la clasificación del suelo rural que realiza el Decreto Nacional 3600 de 2007, reglamentario de las Leyes 99 de 1993, y 388 de 1997. Compuesto por las UPRs 1, 2 y 3, según se muestra en el Mapa con código POT_CG_133. Tiene una extensión aproximada de 4.704,42 Ha.

Proyecto de escala subregional que, como tal, deberá ser concertado con los otros municipios de los Valles de San Nicolás con el propósito de conformar un sistema productivo articulado y

que aborde no solo la producción, sino el ciclo económico completo para los productos del agro.

Las mayores infraestructuras que requiere esta actividad están significadas por las vías vehiculares que canalizan el transporte de insumos hacia el Distrito Agrario, y de productos de éste a los sitios de mercado; igualmente constituyen el canal de acceso para el circuito turístico de horticultura sana, previsto en el Plan Turístico del Oriente. Esas vías son, en el presente, la autopista Medellín – Bogotá, la vía Autopista – San Vicente Ferrer y a futuro la vía Autopista – Túnel Aburra – Oriente, y las que surjan del plan de infraestructura vial de los niveles zonal y subregional.

Sobre la zona de actividad múltiple de la Autopista Medellín – Bogotá, se localizarán las actividades, infraestructuras y equipamientos que apoyan la productividad del Distrito Agrario.

Artículo 64. Zona de Manejo Agropecuario. Comprende áreas aptas para actividades agropecuarias que no presentan mayores restricciones ambientales. Son territorios que no presentan la continuidad ni los perfiles de productividad y oferta comercializable de las zonas de fomento y desarrollo, agroforestales o altamente tecnificadas, o que registran dispersión de los cultivadores, generalmente en minifundios, pero que conservan potencialidades.

Está constituida por suelos que hoy presentan una tendencia a ser utilizados para la implantación de ciertos usos urbanos, como la parcelación de vivienda campestre o la finca de recreo, pero que por su localización alejada del casco urbano y su carencia de capacidad de soporte, no resultan estratégicos para el desarrollo urbanístico en el horizonte de este Plan (Ver Mapa con código POT_CG_133). Con un área aproximada de 4.629,67 Ha.

SECCIÓN 3

AREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO

Artículo 65. Suelo de Protección del Patrimonio Cultural en el Suelo Urbano del municipio de Rionegro. Para el suelo de protección del patrimonio cultural en el área urbana se asumen dos áreas conformadas por los polígonos que integran los inmuebles nombrados en los Acuerdos 083 de 1984, 035 de 1987, 023 y 024 de 1993, y especialmente la hipótesis inicial de la trama histórica del Centro de Rionegro para 1940, así mismo, contiene éste suelo de protección patrimonial, los espacios públicos, parques, monumentos, recorridos patrimoniales o culturales, los bienes muebles declarados y que hacen parte constitutiva de museos, archivos, centros de documentación, bibliotecas, pinacotecas de colecciones públicas o privadas, como bienes tangibles del Municipio. Hacen parte igualmente del patrimonio cultural del municipio de Rionegro, las manifestaciones y/o celebraciones que se reconozcan y valoren como parte de la identidad local, regional o nacional.

Ambos polígonos se asumen como Bienes de Interés Cultural de la Nación, según la homologación propuesta en el Decreto Nacional 763 de 2009, para el Centro Histórico BIC-N y se ajusta su área de acuerdo a las premisas indicadas en los Documentos Técnicos de la presente revisión y ajuste. Estas áreas igualmente se determinan para la Fase II del Plan Especial de Manejo y Protección según el Artículo 35 del régimen de transición, Decreto Nacional 763 de 2009. Este proyecto determina el área de los centros históricos, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención y las condiciones de manejo y el Plan de Divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes, en coordinación con el Ministerio de Cultura y las entidades territoriales correspondientes.

Parágrafo. El suelo de protección patrimonial en suelo urbano del municipio de Rionegro se encuentra identificado en el Mapa con código POT_CG_134.

Artículo 66. Delimitación del Polígono del Centro Histórico de Rionegro. Inicia en el cruce de la carrera 57 con la calle 52 (San Juan de Dios) punto de partida, por la calle 52 (San Juan de Dios) en sentido occidente - oriente hasta el cruce con la carrera 43 por la carrera 43 en sentido sur hasta la intersección con el río Negro, por este aguas arriba hasta su intersección con la calle 51 (La Convención), por esta en sentido oriente occidente, hasta su intersección con la carrera 45; por esta en sentido norte hasta su intersección con la calle 52, por esta en sentido oriente occidente hasta su intersección con la carrera 46; por esta en sentido sur hasta su intersección con la calle 47; por esta en sentido occidente hasta el cruce con la carrera 50; por esta en sentido sur hasta la diagonal 50B; por esta y en sentido sur hasta su intersección con el río Negro; por este aguas arriba hasta el Puente Mejía incluyéndolo. Desde el Puente Mejía y por el peatonal que une dicho puente con la intersección de la calle 43 y con la confluencia de las vías diagonal 50C y la carrera 52; por esta en sentido norte hasta su intersección con la calle 46; por esta en sentido occidente hasta su cruce con la carrera 55; por esta en sentido norte, hasta su intersección con la calle 47 (Liborio Mejía), por esta en sentido occidente hasta su cruce con la carrera 58 (comprende los predios de ambos costados de la calle 47); en la intersección de la carrera 58 con la calle 47 y por el límite del predio del Parque Colina del Cementerio en toda su extensión, por el límite y bordeando el lote de sur, occidente, norte, oriente hasta el remate de la calle 48 con el límite oriental del cementerio; por esta y en sentido nororiental hasta su cruce con la quebrada El Pozo, por esta aguas arriba hasta su intersección con la carrera 55A; por esta vía en sentido norte hasta su intersección con la calle 50; por esta en sentido occidental hasta su intersección con la vía calle 57; por esta en sentido norte hasta su intersección con la calle 52 (San Juan de Dios), punto de partida. Este perímetro comprende las edificaciones a ambos lados de las calles y carreras que conforman el perímetro del Centro Histórico.

Artículo 67. Delimitación del Polígono del Centro Histórico de San Antonio de Pereira. Su delimitación se ajusta a lo establecido en el Acuerdo 083 de 1984, el cual determina como área de protección del Patrimonio Histórico, el área comprendida en una manzana a la redonda del marco de la plaza de San Antonio de Pereira y el espacio del parque mismo como tal; de igual modo forma parte de este Centro Histórico, El Cementerio

Punto de partida cruce entre la carrera 55 con la calle 25 por esta en sentido oriente hasta la carrera 55A; por esta en sentido sur hasta su cruce con la calle 22; por esta calle en sentido occidental hasta su cruce con la carrera 55; por esta en sentido sur hasta su cruce con la continuidad de la calle 22 hasta el cruce con la carrera 55C; por esta en sentido norte hasta el cruce entre la prolongación de la carrera 55C con la prolongación de la calle 25; por esta en sentido oriente hasta el cruce entre la carrera 55B con la calle 25 punto de partida. Se requiere precisar predios involucrados.

Artículo 68. Requerimiento del Listado Indicativo de Bienes de Interés Cultural en el Área Urbana del municipio de Rionegro. Se deberá efectuar en un término de doce (12) meses, para la totalidad del área urbana una verificación del patrimonio cultural de tal manera que indague y realice el inventario de otros elementos que como componentes del patrimonio cultural no se encuentran localizados dentro de los perímetros de los Centros Históricos declarados, ni en el siguiente listado. Desarrollar el estudio y propuesta de un listado indicativo de candidatos a bienes de interés cultural de carácter municipal que complemente el patrimonio cultural en la totalidad del área urbana.

Artículo 69. Definición del Listado Indicativo de Bienes de Interés Cultural en el Área Urbana del municipio de Rionegro. Quedan incluidos en los polígonos de conservación y dentro de perímetro urbano los siguientes inmuebles como Lista Indicativa de Bienes de Interés Cultural del área urbana:

Bienes Inmuebles:

- 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.
- Casa de La Maestranza.
- Curia Diocesana Sonsón – Rionegro.
- Casa Centro de Pastoral Diócesis.
- Casa Familia Uribe Escalante.
- 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 de los cuatro lados conformados por ocho manzanas, que dan frente al Parque de San Antonio de Pereira (incluye todas las esquinas sobre el parque).
- Casa Antigua finca La María.
- Casa Antigua “Hacienda Casa Mía”, Carrera 55 A.
- Casa Antigua, actual sede colegio Anglo Español Carrera 55A, La Salle.
- Casa Hacienda San Bartolo, Carrera 55B, San Antonio de Pereira.
- Casa Hacienda La Mota barrio El Porvenir.

Espacios y Recorridos Patrimoniales:

- Parque de la Libertad José María Córdova.
- 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 50ª - Pasaje Comercial.
- Parque Liborio Mejía (Contiguo a la Parroquia de Jesús Nazareno).
- Parque Colina del Cementerio.
- Parque San Antonio de Pereira.
- Paseo de Belchite, desde la esquina de la funeraria hasta el puente Mejía.
- Calle Ricaurte, hasta El Cementerio.

Bienes Muebles:

- Monumentos y Esculturas.
- 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).
- Busto de Liborio Mejía (Parque Liborio Mejía).
- Primera fuente del Parque Principal (Palacio Municipal).

Otros elementos patrimoniales:

- Árbol Licania salicifolia Cuatro Casas. (Club Comfama).
- Ceiba casa de Uribe Escalante.
- Las riberas del río Negro y la quebrada La Pereira.
- Colecciones pictóricas, arqueológicas y cerámicas.
- Centros de documentación.
- Bibliotecas.
- Archivo Histórico Casa de La Convención.

- Puentes referentes y miradores: Puente Real, Puente sobre La quebrada La Pereira, Puente Mejía, Puente Avenida Los Estudiantes, Puente de la Feria y Puente Santander.

Listado Bienes de Interés Cultural Intangibles: Celebraciones y manifestaciones culturales:

- Conmemoración del Grito de Independencia.
- Conmemoración natalicio del General José María Córdova.
- Celebración religiosa fiesta patronal Nuestra Señora del Rosario de Arma.
- Celebración religiosa San Antonio de Pereira.
- Feria Nacional de la Empanada en San Antonio Pereira.
- Recorrido ritual fúnebre al Parque Colina del Cementerio y al Cementerio de San Antonio de Pereira.

Oficializadas desde administraciones anteriores se listan:

- Fiesta de la Industria, la Artesanía y el Calzado. (Diciembre).
- Festival Internacional de Caricatura. (Noviembre).
- Festival de Cine del Oriente. (Octubre).
- Desfile de Mitos y Leyendas. (Octubre).
- Feria Aeronáutica Internacional. (Cada tres años).

Parágrafo 1º. En los planes parciales en los cuales se encuentren inmuebles que por su arquitectura colonial merezcan ser protegidos, la Secretaria de Planeación, podrá prohibir su demolición y podrán ser considerados como carga urbanística general del proyecto.

Parágrafo 2º. Los inmuebles que se encuentran en el recorrido de la calle de la Convención (alameda de la calle 51) y que aún mantengan su estructura colonial, no podrán ejecutarse en ellos edificaciones con alturas mayores de un piso y su fachada debe mantener las características de la arquitectura inicial.

Parágrafo 3º. En caso de ruina o demolición por cualquier circunstancia, el propietario o poseedor, deberá levantar el inmueble con las mismas características del inmueble original.

Solares existentes en la misma calle, deberán cumplir con esta disposición y tendrán un año para adecuarse las fachadas en términos de arquitectura colonial existente.

Parágrafo 4º. Los inmuebles existentes localizados en la calle de la Convención, con alturas superiores a un piso, no podrán aumentar la altura de los pisos existentes.

Artículo 70. Normas Generales para los Polígonos Declarados Bienes de Interés Cultural de la Nación BIC-N (Monumento Nacional). La determinación de las áreas de influencia de los Centros Históricos y su tratamiento o intervención, serán objeto de la Fase II del Plan Especial de Manejo y Protección. Inicialmente se sugiere que el área de influencia de estos centros históricos, mínimamente este contenida dentro del perímetro de los polígonos de conservación, definidos como Centros Históricos, sin embargo queda sujeta a estudio del Plan Especial de Manejo y Protección, con la aprobación del Ministerio de Cultura.

Así mismo, cualquier intervención en alguno de los componentes de los Centros Históricos (Centros Históricos de Rionegro y San Antonio) constituidos por: Bienes inmuebles, recorridos, bienes muebles (monumentos y esculturas) y elementos del inventario anterior, confirmados en la presente revisión y los que determine la Fase II del Plan Especial de Manejo y Protección, deberá contar con la autorización previa de la autoridad que efectuó la declaratoria (Artículo 39 autorización de intervención, Decreto Nacional 763 de 2009), para este caso, el **Ministerio de Cultura** es la autoridad competente, por ser la declaratoria Bien de Interés Cultural de carácter nacional (Monumento Nacional).

El régimen de sanciones y faltas contra el patrimonio cultural se rige por el Decreto Nacional 763 de 2009, o aquel que lo modifique, o sustituya, en sus respectivos títulos, así como los estímulos para la conservación y mantenimiento de los Bienes de Interés Cultural.

Artículo 71. Estrategias. Las acciones municipales a corto plazo deberán estar orientadas a la continuidad y culminación inmediata del Plan Especial de Manejo y Protección de sus Centros Históricos, en tanto que este plan complementa y rige el tratamiento específico de conservación y se constituye en la única posibilidad de desarrollo de estos polígonos, constituyéndose en el instrumento rector por excelencia, en el cual se establecen las normas y parámetros que permitan el estudio y aprobación de licencias de construcción en alguna de sus modalidades.

Entre tanto se da la continuidad y culminación del Plan Especial de Manejo y Protección de los Centros Históricos (Centro de Rionegro y San Antonio de Pereira), se deben efectuar todas las consultas previas necesarias y obtener la aprobación respectiva del Ministerio de Cultura, con relación a licencias de construcción como respaldo de las acciones de re-conocimiento, conservación y protección de las áreas delimitadas como Centros Históricos, propendiendo a la viabilidad de la formulación de la Fase II del Plan Especial de Manejo y Protección.

Complementar la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural del área urbana, y adelantar los estudios pertinentes al patrimonio intangible del Municipio.

Revisar, actualizar y conformar las diferentes instancias de participación creadas en el Municipio y reevaluar los perfiles profesionales para la gestión y manejo del patrimonio cultural del Municipio.

Artículo 72. Suelos de Protección como Patrimonio Cultural en el Suelo Rural. En el suelo rural como patrimonio cultural se reconocen los inmuebles y espacios listados en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdos 104 de 2000, y 076 de 2003). Adicionalmente se incluyen inmuebles, sitios arqueológicos, caminos, parajes o espacios representativos del patrimonio tangible; del mismo modo, se reconoce el patrimonio intangible integrado por los oficios, saberes, personajes, celebraciones, prácticas culturales y manifestaciones que hacen parte de la identidad del territorio municipal y son reconocidas y valoradas por sus pobladores.

Artículo 73. Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural en Suelo Rural. Para el suelo rural se inicia la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural del ámbito municipal, esta lista determina cuales de los BIC sugeridos requieren Plan Especial de Manejo y Protección, para lo cual deberá cumplir los requisitos que establece el Artículo de 17, del Decreto Nacional 763 de 2009. Así mismo se debe realizar el inventario de Bienes de Interés Cultural completo de la zona rural, con el respectivo estudio que indague, revise, complemente y sustente los atributos patrimoniales, con los criterios de valoración histórica, estética y simbólica de dicho patrimonio cultural.

Artículo 74. Zonificación Arqueológica. Para la totalidad del territorio del municipio de Rionegro, en el corto plazo, deberá efectuarse una **zonificación arqueológica**, consistente en un estudio exhaustivo que determina el potencial arqueológico con el objetivo de dar inicio al **programa de arqueología**. El programa se centra en la investigación dirigida a identificar y caracterizar bienes y contextos arqueológicos del Municipio. Este programa se nutre con el reconocimiento y/o prospección arqueológica de todos los predios que se proyecten construir o intervenir en el Municipio, de tal manera que este reconocimiento determine el potencial y establezca las medidas para el manejo del material.

En concordancia con Artículo 11 del Decreto Nacional 763 de 2009, la elaboración de los Planes de Manejo Arqueológico, debe realizarse en cualquier proyecto que exija la licencia ambiental, registro o autorizaciones equivalentes ante la autoridad ambiental, o que requieran licencia de urbanización, parcelación o construcción.

Artículo 75. Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural LICBIC del Suelo Rural del municipio de Rionegro. La evidencia de las principales interrelaciones locales, intermunicipales y regionales se materializan en los ejes viales constituidos

inicialmente por los caminos que posteriormente se constituyeron en vías vehiculares. Sobre estos caminos se generaban a su vez los primeros sistemas de poblamiento y la ubicación de bienes y servicios de soporte para quienes los transitaban como ruta para alcanzar determinado destino. En el municipio de Rionegro, se constituyeron históricamente ejes de interrelaciones sobre los cuales se encuentran gran cantidad de edificaciones que dan cuenta de estos hechos históricos del poblamiento como los que en adelante se mencionan:

- Antigua Vía Santa Elena destino Medellín.
- Antigua Vía del Tranvía del Oriente.
- Antigua vía a Marinilla - conexión Oriente.
- Vía municipio La Ceja del Tambo.

Lista Patrimonio Intangible. La riqueza de tradiciones y formas de conocimiento locales deben ser exploradas, procurando una reivindicación de todos los oficios permitiendo el reconocimiento, protección y restauración de la cultura rionegrera, como anteriormente se dijo, el patrimonio intangible está integrado por los oficios, saberes, personajes, celebraciones, prácticas culturales y manifestaciones que hacen parte de la identidad del territorio municipal y son reconocidas y valoradas por sus pobladores, entre otros, se cuentan para Rionegro, los viejos oficios como:

- Talabartería.
- Zapatería.
- Modistería.
- Ebanistería.

Lista Indicativa Candidatos - LICBIC. En el Acuerdo Municipal 076 de 2003, se listan para la zona rural:

- Templo Parroquia Nuestra Señora de Chiquinquirá, en la vereda El Tablazo.
- Edificaciones colindantes al templo El Tablazo.
- Casa de Juan Cancio Tobón, en la vereda El Tablazo.
- Templo Capilla de Pontezuela.
- Capilla y Hacienda Paimadó, se llamaba Judea, en el intercambio vial El Tablazo.
- Casa de la Alhambra, en la vereda El Tablazo.
- Casa Arquía, de la familia Rivas.
- Casa Uribe Echeverri.

Espacios y Recorridos Patrimoniales:

- Parque de Esculturas del Aeropuerto Internacional José María Córdova.
- Parque del templo de El Tablazo.

Artículo 76. Normas Generales para el Patrimonio Histórico Cultural del Suelo Rural.

Cualquier intervención sobre los bienes inmuebles, recorridos, bienes muebles (monumentos y esculturas) y elementos del inventario anterior que son parte del patrimonio cultural rural del Municipio, deberá contar con la previa autorización de la autoridad que efectuó la declaratoria (Artículo 39, del Decreto Nacional 763 de 2009, - Autorización de intervención), para el caso, será el municipio de Rionegro, previa aprobación del Concejo Departamental de Cultura, por ser la declaratoria Bien de Interés Cultural de carácter municipal.

Artículo 77. Incentivos para la Re - Significación y la Sostenibilidad de los Inmuebles de Valor Histórico Cultural del municipio de Rionegro.

Una importante labor del Estado, es estimular la participación del sector privado en la tarea de conservación del patrimonio cultural, dadas las necesidades de recursos, así como la imposibilidad de poseer todas las especialidades y habilidades que se requieren para las tareas de conservación, lo cual exige la reglamentación de dicha participación.

Entre los estímulos para la conservación y el mantenimiento de bienes de interés cultural, tenemos los previstos en el Artículo 77, del Decreto Nacional 763 de 2009, referentes a los gastos deducibles por conservación y mantenimiento de los Bienes de Interés Cultural, bien sea por la elaboración del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), o por los gastos

efectuados por mantenimiento y conservación de estos inmuebles, en concordancia con lo dispuesto en los incisos 1 y 2 del Artículo 56, de la Ley 397 de 1997, modificado por el Artículo 14 de la Ley 1185 de 2008.

Adicionalmente, el municipio de Rionegro, a iniciativa del Alcalde y con la aprobación del Honorable Concejo Municipal, puede establecer el otorgamiento de estímulos fiscales como las **compensaciones e incentivos, transferencia de derechos de construcción y desarrollo**, exención del reevaluo catastral, exención de pago de los servicios públicos domiciliarios y del impuesto predial a los inmuebles declarados como bienes de interés cultural o comprendidos en los Centros Históricos.

Artículo 78. Proyectos. Como proyecto prioritario que coadyuve a la preservación y protección del patrimonio cultural del área rural del municipio de Rionegro, **en el corto plazo**, se debe realizar el inventario de Bienes de Interés Cultural de la zona rural, con el respectivo estudio que indague, revise complementemente y sustente los atributos patrimoniales, con los criterios de valoración histórica, estética y simbólica de dicho patrimonio cultural, como insumo de los diferentes atractivos y lugares de visitación del Plan Turístico del Municipio.

Instaurar el Programa de Arqueología en el territorio del municipio de Rionegro, definiendo el potencial, la zonificación, prioridades de actuación y normativas generales que se articulen a los procesos de desarrollo e intervención urbanística del territorio.

Complementar la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural del área rural y adelantar los estudios pertinentes al patrimonio intangible del Municipio.

SECCIÓN 4

AREAS DE RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y RED VIAL NACIONAL

Artículo 79. Áreas de Reserva y Servidumbre para Proyectos de Prestación de Servicios Públicos Domiciliarios. Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos domiciliarios, o las servidumbres requeridas para el efecto, se determinarán por parte de las empresas prestadoras de los mismos, las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de infraestructuras de servicios públicos. Estas áreas deberán consultar los estudios técnicos correspondientes a los futuros proyectos viales, o la ampliación de las vías existentes.

Parágrafo 1º. Las empresas prestadoras de los servicios públicos deberán obtener la licencia de intervención y ocupación del espacio público, según el Artículo 13 del Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que la complementa, desarrolle o sustituya.

Parágrafo 2º. Las áreas de protección del sistema de servicios públicos domiciliarios se identifican en el Mapa con código POT_CG_135.

Parágrafo 3º. Las redes de todos los servicios públicos domiciliarios deberán estar ubicadas en el subsuelo, donde no sea técnicamente posible se soportara con estudios técnicos.

Artículo 80. Áreas de Influencia a las Bocatomas de los Acueductos. De conformidad con lo previsto en el Artículo 60 del presente Acuerdo, se declaran como ecosistemas estratégicos las áreas de influencia de nacimientos de fuentes hídricas que abastecen acueductos, dado que éstas requieren de un manejo especial debido a que son fundamentales para la recarga y regulación del recurso hídrico de cada uno de los acueductos del Municipio, de tal manera que se garantice la calidad y cantidad del recurso captado (oferta hídrica) indispensable para la prestación del servicio público domiciliario de acueducto o agua potable.

AREA DE INFLUENCIA DE LAS BOCATOMAS DE LOS ACUEDUCTOS	ÁREA (Ha)	UBICACIÓN DE LAS BOCATOMAS
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acueducto Rural Sajonia Alto Vallejo "ARSA". ▪ Acueducto del Aeropuerto ▪ La QUIEBRA 	955	Vereda Yarumal.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Corporación La ENEA 	677,23	Vereda Cuchillas de San José.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Junta Administradora en Servicio de Agua Potable RANCHERIA 	21,23	Vereda Playa Rica-Rancherías.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Corporación Cívica Acueducto el tablazo ACUATABLAZO 	170,04	Vereda El Tablazo.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Asociación Acueducto TABLACITO 	77,26	Vereda Tablacito.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGUAS DE RIONEGRO S.A.E.S.P.(Acueducto Urbano) 	803,35	Vereda Abreo.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Asociación Acueducto y Alcantarillado CUATRO ESQUINAS ▪ Asociación Libardo Gonzalez Echeverri - OJO DE AGUA ▪ Corporación Cívica Acueducto SAN ANTONIO DE PEREIRA 	274,47	Vereda El Rosal y Santa Ana.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Corporación de Usuarios Acueducto EL CAPIRO ▪ Corporación Cívica Acueducto SANTA TERESA 	103,36	Vereda El Capiro y Santa Teresa.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Asociación Junta Administradora Acueducto vereda LA CONVENCION 	8,18	Vereda La Convención
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Corporación Cívica SAN LUIS - SANTA BARBARA ▪ AGUAS DE RIONEGRO S.A.E.S.P (Acueducto vereda RIO ABAJO) 	236,95	Vereda San Luis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Asociación Del Acueducto CABECERAS DE LLANOGRANDE 	146,39	Vereda Cabeceras de Llanogrande.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cooperativa Yarumal de Aguas YARUMAGUAS 	58,04	Vereda Yarumal.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Asociación de Usuarios del Acueducto de PONTEZUELA ▪ Corporación del Acueducto TRES PUERTAS-GUAYABITO ▪ HIGUERON 	246,24	Vereda Higuera y Pontezuela.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Corporación Acueducto GALICIA Jorge Humberto González Noreña - Galicia Parte Alta- 	10,79	Vereda Galicia

Artículo 81. Otras Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios. De conformidad con el Artículo 106 de la Ley 1151 de 2007, Plan Nacional de Desarrollo, el cual modificó el Artículo 111, de la Ley 99 de 1993, para el municipio de Rionegro, se declaran de interés público las áreas de la represa Abreo Malpaso, Bocatoma San Antonio y el río Negro barrio El Porvenir indicadas en el mapa de Usos del Suelo con código POT_CU_220. Además el municipio de Rionegro, dedicará un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de los predios de las bocatomas que surten los acueductos o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales. Estos recursos, se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de estas zonas. Además, el Decreto Nacional 4065 de 2008, define como zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales, las áreas de suelo que se requieren para la localización, entre otras, las redes primarias de servicios públicos.

Las servidumbres y áreas contempladas en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, donde se han construido o 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, se declaran bienes de interés

público y por lo tanto no podrán desarrollarse allí obras diferentes a las contempladas en los diseños del citado Plan.

Artículo 82. Retiros a Líneas de Alta Tensión. Se consideran además áreas de protección, los retiros a las líneas de alta tensión que pasan por el municipio de Rionegro, los cuales deberán ser determinados en las normas urbanísticas que desarrollan y complementan el Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE expedido por el Ministerio de Minas y Energía y demás normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.

Artículo 83. Zonas de Reserva para Carreteras de la Red Vial Nacional. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008, en el territorio del municipio de Rionegro, se establecen las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional, las cuales fueron declaradas de interés público:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Parágrafo 1º. El metraje determinado en este Artículo, se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros, a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Parágrafo 2º. Para determinar las fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión en pasos urbanos de las carreteras que hacen parte de la Red Vial Nacional de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008, se dará por parte de la Administración Municipal de Rionegro, aplicación al Decreto Nacional 2976 de 2010, por el cual se reglamenta el parágrafo 3 del Artículo 1, de la Ley 1228 de 2008, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

SECCIÓN 5 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

Artículo 84. Áreas que Presentan Amenazas y Riesgos. Esta categoría de suelo de protección reviste suma importancia en relación a la vulnerabilidad que implica el asentamiento de poblaciones humanas sobre este tipo de áreas.

Se identifican como zonas de amenaza natural en el municipio de Rionegro, las zonas presentadas en los planos de Amenazas Naturales en las Zonas Urbana y Rural; dentro de esta zonificación se presentan dos tipos de amenazas:

1. Amenaza por inundación. (Mapa con código POT_CG_136).
2. Amenaza por movimiento en masa. (Mapa con código POT_CG_136).

Artículo 85. Retiros de Protección por Amenaza por Inundaciones. Para el río Negro y las quebradas La Pereira, La Mosca y Cimarronas, se definen unos retiros de protección de llanura de inundación, de conformidad con el Acuerdo 052 de 1999 de CORNARE, delimitadas en el Estudio y Reglamentación de La Llanura de Inundación, como aquella asociada al factor o tasa de retorno de los 2.33 años. En los eventos en que la zona de protección sea menor a cincuenta (50) metros, se considera una faja de cincuenta (50) metros paralelo al cauce natural de estas fuentes hídricas.

En el suelo urbano se determina como Retiros de Protección por Amenaza por Inundación al río Negro, de conformidad con el estudio realizado por la Universidad Nacional – Sede Medellín en convenio con CORNARE denominado “*Estudios y diseños para el control de la inundación del Río Negro en el casco urbano del municipio de Rionegro*”, la faja paralela al cauce natural asociada al factor o tasa de retorno de los cien (100) años. Plano No. POT_PL_002.

Para las demás fuentes hídricas se adopta como método para establecer los Retiros de Protección por Amenaza por Inundación la cartilla elaborada por CORNARE denominada “*Elementos ambientales a tener en cuenta para la determinación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Suroriente Antioqueño*”. En consecuencia para determinar dichas áreas de protección se tendrá en cuenta las geoformas de las llanuras aluviales, llanuras torrenciales y depósitos aluviales, según la base cartográfica entregada por CORNARE al Municipio.

Parágrafo. Una vez sea actualizado por parte de CORNARE el estudio de llanuras de inundación del río Negro y las quebradas La Pereira, La Mosca y Cimarronas, se deberán acoger como zonas de protección las franjas o áreas de protección por amenazas por inundación.

Artículo 86. Clasificación de la Amenaza por Inundación. Para una adecuada gestión del riesgo en el municipio de Rionegro, de acuerdo con lo previsto en los Documentos Técnicos de Soporte y en el Mapa con código POT_CG_136 de la presente revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen los siguientes niveles de amenaza por inundación:

1. **Zona Inundable:** Esta zona corresponde principalmente al área de retiro establecida dentro de la llanura de inundación de las principales fuentes hídricas del Municipio; son áreas que en épocas de alta pluviosidad tienden a inundarse. En este nivel de amenaza los problemas de desbordamiento e inundación son frecuentes. Son las zonas más susceptibles y presentan restricciones, que involucran medidas drásticas para ser controladas. No es recomendable la utilización de estos sectores para asentamientos de población.
2. **Zona Probablemente Inundable:** Esta zona corresponde a las llanuras aluviales y zonas de baja pendiente que no se interceptaron con el mapa de retiros a fuentes hídricas; en estas áreas es probable la ocurrencia de fenómenos de inundación. En este nivel de amenaza se encuentran zonas que tienen un grado de susceptibilidad medio a presentar problemas de desbordamientos. Se debe tener cuidado y un buen control de estas áreas, mediante trabajos que logren recuperar las zonas afectadas y permitan la ejecución de proyectos mediante adecuadas restricciones.
3. **Retiro Represa:** Esta área corresponde al retiro de las quebradas Abreo y Malpaso, las cuales son las principales abastecedoras de la represa Abreo-Malpaso, que surte el principal acueducto del Municipio. Esta zona presenta las mismas condiciones que la zona inundable y representa un área de mayor restricción en la zona urbana.

Artículo 87. Clasificación de la Amenaza por Movimiento en Masa. Para una adecuada gestión del riesgo, en el municipio de Rionegro, de acuerdo con lo previsto en los Documentos Técnicos de Soporte y en el Mapa con código POT_CG_136 de la presente revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen los siguientes niveles de amenaza por inundación:

1. **Amenaza Muy Baja:** Las zonas que representan este nivel de amenaza, se caracterizan por tener condiciones de estabilidad altas y no presentar ningún tipo de restricciones que permitirían la viabilidad y ejecución de proyectos como ampliación de zonas de expansión y construcción y ampliación de vías y viviendas.

2. **Amenaza Baja:** Las zonas que representan este nivel de amenaza, se caracterizan por tener condiciones de buena estabilidad y no presentar ningún tipo de restricciones, convirtiéndose en zonas aptas para el desarrollo de proyectos viales o civiles.
3. **Amenaza Media:** Dentro de esta categoría de amenaza, se tienen niveles de estabilidad moderados que presentan restricciones debido a que pueden presentarse sucesos o eventos de movimientos en masa. En estas zonas es posible mediante trabajos recuperar las zonas afectadas y permitir la ejecución de proyectos.
4. **Amenaza Media - Alta:** En este nivel de amenaza, se encuentran zonas que tienen un grado de susceptibilidad alto a presentar problemas de estabilidad y movimientos en masa. Se debe tener cuidado y un buen control de estas áreas, mediante trabajos que logren recuperar las zonas afectadas y permitan la ejecución de proyectos mediante fuertes restricciones.
5. **Amenaza Alta:** En este nivel de amenaza, los problemas de estabilidad y movimientos en masas son frecuentes. Son las zonas más susceptibles a desequilibrios y presentan enormes restricciones, que involucran medidas drásticas para ser controladas. No es recomendable la utilización de estos sectores para la realización de proyectos viales ni para asentamientos de población.

Artículo 88. Gestión del Riesgo. Gestión del riesgo es la tarea de actuar adecuadamente sobre el riesgo con el fin de evitarlo o mitigarlo. Comprende tanto actividades de prevención, mitigación, preparación y transferencia, que se ejecutan antes de la ocurrencia del evento potencialmente dañino, como aquellas de atención y rehabilitación en caso de desastre. La Gestión del Riesgo se constituye en un elemento básico y necesario de la planificación territorial, como el modelo óptimo para la prevención, atención y recuperación de desastres, que permite generar condiciones favorables para encaminar el Municipio hacia un tipo de desarrollo con opciones de sostenibilidad; es necesario que los análisis de riesgo planteen medidas de mitigación a corto, mediano y largo plazo, direccionadas especialmente a la reubicación o desalojo de viviendas y su población, detectada dentro de la limitación de áreas expuestas y en el planeamiento y ejecución de las obras y acciones. El enfoque integral de la Gestión del Riesgo pone énfasis en las medidas de prevención y de mitigación que dependen esencialmente de las siguientes líneas de acción:

1. **Análisis de Riesgos:** La profundización y actualización de los análisis de vulnerabilidad y riesgo a nivel de todo el territorio municipal, debe ser una prioridad dentro de la vigencia del inmediato plazo en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. **Reducción de Riesgos:** Son medidas de prevención y mitigación que se adoptan con anterioridad de manera alternativa, prescriptiva o restrictiva, con el fin de evitar que se presente un fenómeno peligroso, o para que no generen daños, o para disminuir sus efectos sobre la población, los bienes y servicios y el ambiente. Incluye:
 - Reubicación de viviendas e infraestructura ubicada sobre el cauce de las quebradas.
 - Restricción de viviendas e infraestructura ubicada en las llanuras de inundación.
 - Control de las aguas lluvias, instalando los canales apropiados para ello, que lleven esta agua a un cauce natural, evitando así que corra libremente por el terreno y generen desestabilización de suelos.
 - Construcción de zanjas o cualquier otro tipo de obras físicas que permitan drenar adecuadamente las aguas de escorrentía en las zonas de alta amenaza señaladas.
 - Control de las aguas residuales que son vertidas a media ladera.

- Construcción de las obras de estabilización de taludes que sean necesarias para la mitigación del riesgo ante movimientos en masa; estas obras incluirán muros de contención, construcción de filtros y drenajes, y demás obras físicas que reduzcan efectivamente la probabilidad de ocurrencia de este tipo de eventos.
3. **Transferencia del Riesgo:** Consiste en la aplicación de mecanismos financieros para el manejo del riesgo residual (no reducido) en escenarios específicos, los cuales están definidos principalmente según el capital expuesto por el que el Estado debe responder en casos de desastre, como: Edificaciones públicas, infraestructura, viviendas, entre otros.
 4. **Organización para la Gestión:** Es la línea de acción que incorpora las herramientas para garantizar la planeación, ejecución y el seguimiento a las demás líneas de acción de la gestión del riesgo.

Asesoría continúa sobre las formas apropiadas de utilización del suelo, a los habitantes de las zonas rurales ubicadas bajo amenaza ante movimientos en masa, con el fin de que las actividades productivas no generen un aumento en dicha probabilidad.

A nivel operativo, la gestión del riesgo debe estar enfocada hacia el fortalecimiento técnico y organizacional del Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres, y la capacitación y gestión de la comunidad desde instancias organizativas como los comités barriales y veredales.

Por medio de la acción integrada de las entidades, instituciones y organizaciones públicas, privadas y comunitarias del Departamento, la Subregión y el Municipio a través de su Comité Local de Prevención y Atención de Desastres (COLPAD), creado mediante el Decreto Municipal No. 360 del 11 de octubre de 2007.

Implementación de acciones de corto, mediano y largo plazo en los niveles institucional, interinstitucional (público y privado) y comunitario, con las que se busca mejorar la eficacia y la eficiencia en las operaciones de respuesta.

Proceso de restablecimiento de las condiciones normales de vida mediante la rehabilitación y reconstrucción del área afectada, los bienes y servicios interrumpidos o deteriorados y el restablecimiento e impulso del desarrollo económico y social de la comunidad.

Parágrafo 1º. Se deberán incorporar al presente Acuerdo, inmediatamente se disponga de los resultados, los estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que adelante el Municipio a través de su administración, el estudio de La Gestión del Riesgo, así como aquellos que se realicen por otras entidades como el Departamento y CORNARE.

Parágrafo 2º. Una vez se tengan los resultados del proyecto PADE (Aunar esfuerzos para la elaboración, implementación y socialización del Plan de Acción Durante Emergencias por Inundación Natural en el río Negro y Pantanillo y la eventual rotura de la Presa de La Fe), elaborado en el marco del convenio interadministrativo suscrito entre CORNARE, DAPARD y EPM, para aunar esfuerzos para la elaboración, implementación y socialización del plan de acción durante las emergencias por inundación natural en el río Negro y la rotura del Embalse de La Fe, se procederá a incorporar sus recomendaciones como herramientas e instrumentos de la gestión del riesgo.

Parágrafo 3º. Como instrumento de gestión del riesgo se adopta para el municipio de Rionegro, el Plan de Emergencia por Inundación del río Negro – 2003 (PIDE), elaborado por el DAPARD, CORNARE y EPM, el cual deberá ser objeto de su respectiva actualización.

Artículo 89. Indicadores de Seguimiento para la Reducción del Riesgo. Los indicadores permiten evaluar los programas y proyectos orientados a posibilitar los procesos de reasentamiento o mitigación, teniendo en cuenta la aplicación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación, que permitan que la movilización poblacional y las

transformaciones en el territorio (infraestructuras, equipamientos, servicios públicos), necesarias para las zonas de desarrollo de la población reasentada, sea coherente con el modelo territorial planteado y la visión de futuro deseada para el Municipio.

Las acciones que se llevarán a cabo para reducir el riesgo están orientadas hacia los siguientes campos de intervención:

- Reubicación de asentamientos humanos.
- Recuperación de zonas.
- Construcción de obras físicas (drenajes, muros de contención, etc.).
- Evaluación y análisis individual y detallado de las edificaciones esenciales como hospital y centros de salud, infraestructura de servicios públicos (tanques, redes), y sitios de albergue temporal como los centros educativos, debido a su menor nivel de riesgo aceptable.

Los Indicadores se Estimarán de la Siguiete Forma:

- Número de personas asentadas en áreas no urbanizables por amenazas.
- Número de viviendas a reubicar por año (nivel de hogares reasentados).
- Metros cuadrados recuperados transformados en zonas de protección.
- Metros cuadrados recuperados transformados en espacio público (zonas de recreación activa y pasiva).
- Metros cuadrados recuperados dedicados a programas productivos (estos programas pueden ser directamente del Municipio, o pueden contar con la concurrencia interinstitucional, Corporación Autónoma Regional en el caso de espacios municipales, no locales, y la participación del sector privado, centros de estudios y la comunidad).
- Metros lineales de muros de contención.
- Metros cúbicos de agua recogida y canalizada, por metros cuadrados del predio intervenido.
- Espacios públicos re - invadidos por nuevos o antiguos pobladores.
- Número de familias reasentadas que regresaron a las zonas de alta amenaza.

Artículo 90. Instrumentos para la Gestión del Riesgo. Los principales instrumentos de gestión para el manejo del riesgo, que se podrán aplicar en el municipio de Rionegro son:

1. La implementación de planes parciales de desarrollo en suelo de expansión, es la herramienta óptima para garantizar que las áreas urbanas crezcan en suelo urbanizable libre de riesgos. Así mismo, el desarrollo de planes parciales cuya delimitación incluya asentamientos en riesgo, puede prever áreas para el reasentamiento dentro del mismo Plan Parcial.
2. Los planes maestros de acueducto y alcantarillado y espacio público, contarán también con directrices de mitigación de riesgo, según las directrices generales del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. La expropiación y enajenación de inmuebles para reubicar a familias o habitantes que se encuentran en zonas de amenaza o riesgo, permite a la Administración Municipal actuar antes de que se presenten los eventos naturales y con ello crear zonas seguras.
4. La creación de organismos de carácter público, privado o mixto por parte de residentes ubicados en zonas de amenaza, permite planear las acciones necesarias para reorientar conjunta y participativamente los procesos urbanísticos que sean del caso.
5. La adopción de mecanismos que permitan la adquisición y reserva de suelo apto para los desarrollos de viviendas e infraestructuras necesarias para el reasentamiento de la población en riesgo. A través de instrumentos como el reajuste de suelos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, se puede buscar que dentro de una misma unidad de actuación urbanística se re - asiente en áreas urbanizables, población que ocupaba zonas en alto riesgo.

6. Fuentes de financiación como la plusvalía, ayudan a acopiar recursos para la adquisición de predios necesarios para ejecutar acciones de mitigación o garantizar que los desarrollos futuros estén libres de riesgo.
7. Las declaratorias de calamidad pública pueden ir acompañadas de las declaratorias de utilidad pública, lo que facilita definir el futuro uso de las zonas afectadas.
8. Las áreas de desarrollo prioritario estarán en el primer lugar al momento de definir las zonas de re - asentamiento de la población, y acelerar así los procesos de construcción en ellas.

Artículo 91. Prioridades para la Gestión del Riesgo. Las prioridades para el Programa de Ejecución relacionadas con la gestión del riesgo son las siguientes:

1. Elaboración de estudios detallados sobre vulnerabilidad y riesgo para todo el territorio municipal.
2. Programa de reubicación de edificaciones ubicadas sobre el cauce de las fuentes hídricas.
3. Prohibición de la construcción de nuevas edificaciones y ampliación o mejoramiento de las existentes en las áreas de protección hídrica a lo largo del río Negro y sus afluentes.
4. Adecuación de terrenos y generación de espacios públicos en las áreas que aún no han sido construidas o aquellas en las cuales se deban plantear reubicaciones.
5. Construcción de drenajes y demás obras civiles bajo las condiciones requeridas en cada caso, de acuerdo con estudios técnicos específicos.

Artículo 92. Procesos de Reubicación por Amenazas Socio - Naturales. Respecto a la reubicación de las zonas urbanizadas que presentan problemas potenciales o detectados, sean o no mitigables, se requiere implementar las transformaciones que sean necesarias para que estas zonas no aptas para el desarrollo de asentamientos humanos cambien su uso actual, y se pueda ejercer en ellas un control permanente para que no se generen nuevos asentamientos, no sean re-ocupadas o re-invasadas, generando nuevos riesgos a futuro. Para ello se debe realizar la demolición de las estructuras desalojadas, y acondicionar estos terrenos como espacios públicos naturales o construidos con la dotación que éstos requieran. La reubicación se llevará a cabo en varias líneas:

1. La prioridad para las familias a reubicar será la búsqueda del auto albergue; así, las personas que tengan parte de su núcleo familiar en otras zonas del Municipio bajo una menor amenaza, buscarán la posibilidad de instalarse temporal o definitivamente con ellos.
2. Se realizará la construcción de vivienda de interés social enfocada hacia estas familias, siendo estas áreas cercanas y con características similares a las zonas donde se aplicarán prioritariamente las acciones de desalojo, se garantiza que las condiciones naturales, socio - espaciales y culturales no se alterarán en gran medida para estas familias.
3. En los polígonos urbanos donde la intervención será enfocada hacia el desarrollo y el mejoramiento integral, se definirán áreas destinadas a proyectos de vivienda para las familias reubicadas desde zonas de alta amenaza, bajo criterios que consideren la menor alteración posible de las costumbres y aspectos socio - culturales de estas familias.
4. En los mismos polígonos, la posibilidad de crecimiento en altura en las viviendas existentes permitirá crear nuevos espacios para estas familias.

Artículo 93. Proyectos en el Componente de Riesgos y Amenazas.

1. **Determinación de Retiros a Nacimientos y Fuentes Hídricas.** Se propone la realización de un estudio técnico detallado que determine con exactitud las distancias de los retiros a nacimientos y a las fuentes hídricas, esencialmente a las quebradas Chachafruto, El Hato, Malpaso y Yarumal, entre otras, a lo largo de todo su recorrido, con el fin de establecer unas restricciones apropiadas argumentadas bajo criterios técnicos e inmodificables, que dependa no solo del orden de la quebrada, sino de su comportamiento.
2. **Análisis de vulnerabilidad.** Se hace necesario continuar realizando estudios y proyectos en la región que ayuden a la identificación de cualquier tipo de amenaza y riesgo de tipo geológico dentro del Municipio, así como análisis de vulnerabilidades de todo el Municipio enmarcando por separado la zona urbana de la rural.
3. **Microzonificación sísmica.** Se propone la realización de una microzonificación sísmica a corto plazo para la zona urbana y a largo plazo para la zona rural del municipio de Rionegro, en cumplimiento de la Ley 400 de 1997, la cual plantea que es obligatorio para los municipios con una población superior a los 100.000 habitantes realizar una microzonificación sísmica en busca de preparación ante cualquier evento telúrico.
4. **Área degradada de la Vereda Yarumal.** Dado el estado de esta zona del municipio de Rionegro se debe emprender en el corto plazo, con la vinculación de la autoridad ambiental CORNARE y de otras entidades, la formulación y ejecución de proyectos tendientes a la recuperación de esta área degradada.
5. **Estudio de Zonificación del Riesgo.** El municipio de Rionegro a través de la Administración Municipal adelantará en la vigencia del corto plazo el estudio de zonificación de riesgos en el área o suelo rural.

TERCERA PARTE SISTEMAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 94. Concepto Espacio Público. De acuerdo con lo establecido por el artículo 5 de la Ley 9 de 1989, el espacio público, es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.

Artículo 95. Concepto de Sistema de Espacio Público. Un sistema, es el conjunto de principios reunidos entre sí de modo que formen un cuerpo o doctrina. Al referirse al ordenamiento territorial este sistema está conformado por elementos naturales y artificiales que direccionan, articulan, soportan y condicionan el territorio de tal manera que poseen una incidencia tanto municipal como subregional.

Artículo 96. Componentes Generales del Espacio Público. Los elementos del espacio público en términos técnicos, están compuesto de la siguiente manera:

a. Elementos Naturales:

- Áreas de preservación y conservación orográfica como: Montañas, cerros, colinas, altos y cuchillas.
- Áreas de preservación y conservación hidrográfica como: Ríos, quebradas, embalses, humedales y rondas.
- Áreas de interés ambiental y paisajístico como: Parques naturales, bosques, áreas de control ambiental y zonas o áreas verdes de separadores, antejardines, barreras o franjas de protección.

b. Elementos Construidos:

- Áreas para circulación peatonal como: Puentes peatonales, andenes, ciclo rutas y alamedas.
- Áreas para circulación vehicular como: Puentes vehiculares, calzadas e intersecciones.
- Áreas para el encuentro y la articulación urbana como: Plazas, plazoletas, parques, escenarios deportivos y culturales.
- Áreas de interés y conservación cultural y arquitectónica como: Sectores conjuntos de bienes de interés cultural, monumentos, murales, esculturas, fuentes y recorridos patrimoniales.
- Áreas y elementos privados que hacen parte del perfil vial como: Antejardines y fachadas.

c. Elementos Complementarios:

- Elementos de vegetación como: Árboles y jardines.
- Elementos de mobiliario urbano como: Bancas, luminarias, juegos infantiles, canecas, pasamanos, teléfonos públicos, buzones, bolardos, semáforos, baños públicos, canecas y paraderos.
- Elementos de señalización como: Señales de tránsito y nomenclatura.

Artículo 97. Elementos del Espacio Público Municipal. Los elementos 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, tal como lo establece el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, estos son:

1. Elementos Naturales.

a. Áreas de Preservación y Conservación Orográfica. Entre ellas tenemos las montañas, cerros, colinas, altos y cuchillas, condicionantes del medio natural, miradores por excelencia del territorio municipal y regional.

ORDENADORES OROGRÁFICOS	NOMBRE	LOCALIZACIÓN	VERTIENTE
Cerros	Cerro Verde (2.745 m.s.n.m)	Vereda La Quebra	Occidental
	El Capiro (2.400 m.s.n.m)	Veredas El Capiro, Santa Teresa y Pontezuela	Sur
	El Resguardo (2.400 m.s.n.m)	Vereda Pontezuela	Sur
Cuchillas	Cuchilla San Rafael	Vereda Rancherías	Noroccidental
	Cuchilla Pantanillo (2.600 m.s.n.m)	Vereda Yarumal	Occidental
	Cuchilla Tablacito (2.400 m.s.n.m)	Vereda Tablacito	Occidental
	Cuchilla Cebadero	Veredas Guayabito y El Higuerón	Sur
	Cuchillas de San José	Vereda Cuchillas de San José	Norte
Altos	Alto Abreito	Vereda Abreito	Norte
	Altos de La Represa	Vereda Abreo	Norte
	Alto Abreo	Vereda Abreo	Norte
	Alto Chupadero	Vereda Galicia	Norte
	Alto Granadilla	Vereda Santa Bárbara	Norte

ORDENADORES OROGRÁFICOS	NOMBRE	LOCALIZACIÓN	VERTIENTE
	Alto La Porquera	Vereda Río Abajo	Norte
	Alto San Luis	Vereda San Luis	Norte
	Alto Golondrina	Vereda San Luis	Norte
	Alto El Espíritu Santo	Vereda Yarumal	Occidental
	Alto El Presidio	Vereda Yarumal	Occidental
	Alto El Estoque	Vereda El Tablazo	Occidental
	Alto El Tablazo	Vereda El Tablazo	Occidental
	Alto de La Marta (2.600 m.s.n.m)	Vereda El Tablazo	Occidental
	Alto Los Claveles	Vereda El Tablazo	Occidental
	Alto La Florida	Vereda Tablacito	Occidental
	Alto Varahonda	Vereda Guayabito	Sur
	Alto Los Claveles	Vereda Guayabito	Sur
	Alto Cebadero	Vereda Higuerón	Sur
	Alto del Perro	Vereda Cabeceras	Sur
	Alto Bonito	Abreo	Norte
	Alto de La Mosca	Casco Urbano	
	Alto del Medio	Casco Urbano	
	Alto Quebrada Arriba	Casco Urbano	
	Colina del Cementerio	Casco Urbano	
	Cuchilla Ojo de Agua	Vereda Ojo de Agua	Suroriental
	Cuchilla El Rosal	Casco Urbano	
	Alto Cuatro Esquinas	Casco Urbano	
	Mirador del Carretero	Casco Urbano	
Morros	Morro La Cruz	Vereda Pontezuela	Sur

- b. Áreas de Preservación y Conservación Hidrográfica.** Se entienden como áreas requeridas para la preservación de este recurso hídrico en ríos, quebradas, arroyos, embalses, humedales y rondas.

ORDENADORES HIDROGRÁFICOS	NOMBRE
Ríos	Río Negro
Quebradas Estructurantes	La Pereira, El Cebadero, Cebaderito, Escordia, Barahonda, Zoilita, La Puerta, El Estoraque, La Pontezuela, Piedras Blancas, La Chachafruto, La Mosquita, San Luis, Los Pinos, Ojo de Agua, La Florida, El Chaquiro, La Floresta, El Pasivo, Cortadas 1, Cortadas 2, Las Lajas, La Palma, La Chorrera 2, La Quebra, La Yarumal, Abreo, Malpaso, La Enea, El Hato, Garrido, Del Pueblo o San Antonio, El Burro, El Pozo, Subachoque, El Águila, La Herradura, Cimarronas.

- c. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.** De conformidad con lo previsto en el Decreto 2372 de 2010, son aquellas áreas definidas geográficamente que hayan sido designadas, reguladas y administradas a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación. En la legislación se contemplan las siguientes categorías: Las áreas del Sistema Parques Nacionales Naturales, Las Reservas Forestales Protectoras, Los Parques Nacionales Regionales, los Distritos de Manejo Integrado, Áreas de Recreación y los Distritos de Conservación de Suelos.

Para el caso de Rionegro se tienen como determinantes ambientales del ordenamiento territorial las siguientes áreas protegidas del nivel nacional y regional:

- Nacional: El Área de Reserva Forestal Protectora del río Nare.
- Regional: El Distrito de Manejo Integrado Centro de Investigación La Selva.

- d. Áreas Protegidas del Nivel Municipal.** En el presente proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, se crea como área protegida municipal el Parque Ambiental Lago Santander.

e. Suelos de Protección del Acuerdo 016 de 1998, expedido por el Consejo Directivo de CORNARE.

- Suelo de Protección para la Conservación del Bosque Primario y Recuperación del Suelo Intervenido en el municipio de Rionegro.
- Zona de Protección Cerro El Capiro.
- Zona de Protección Plan Alto Santa Elena Sur, Parte Alta del río Negro.
- Áreas de Bosque Natural Primario.
- Suelo de Protección en Terrenos con Pendientes Mayores al 75%.

f. Áreas de Protección Hídrica a Quebradas, Nacimientos, Lagos y Humedales. Para el río Negro y las quebradas La Pereira y La Mosca y demás fuentes hídricas, se define un Área de Protección Hídrica (APH) de la llanura de inundación, de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo.

g. Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas y Microcuencas.

- Plan de Ordenación y Manejo de la Microcuenca Abreo – Malpaso.
- Plan de Ordenación y Manejo de la Subcuenca El Tablazo.
- Demás planes de ordenación y manejo de las cuencas y microcuencas existentes en el municipio de Rionegro, cuando éstos sean adoptados por la autoridad ambiental, en especial el POMCA del Tablazo.

h. Áreas de Interés Ambiental y Paisajístico. Parques naturales, bosques, áreas de control ambiental y zonas o áreas verdes de separadores, antejardines, barreras o franjas de protección.

- Parque Colina del Cementerio.
- Parque Ecológico Lago Santander.
- Parque Municipal La Morelia.
- Áreas de miradores naturales urbanos: Mirador del Alto de la Mosca, Cuatro Esquinas, Ojo de Agua, Mirador de La Represa (rural) y Alto Bonito (rural).
- Cárcavas de Fontibón.
- Parque lineal del río Negro y la quebrada La Pereira.

2. Elementos Construidos.

a. Áreas para Circulación Peatonal. Puentes peatonales, andenes, ciclo rutas y alamedas.

- Puentes peatonales sobre el río Negro: Sólo existe el Puente Mejía, y en sus quebradas estructurantes solo en la de San Antonio y La Pereira.
- Alameda en el barrio El Porvenir carrera 64B - calle 40 y carrera 70, peatonal de la carrera 49 entre calles 48 -49, en el Centro de Rionegro.
- El sistema de andenes constitutivo de los componentes de las secciones viales.
- Fragmentos actuales y futuros de las ciclo-rutas parque lineal río Negro y ciclo – ruta doble calzada paralela al río Negro.

b. Áreas para Circulación Vehicular. Puentes vehiculares, calzadas e intersecciones, separadores, zonas verdes, antejardines, y fachadas.

- El Sistema vial nacional, departamental y municipal.
- Puentes vehiculares que cruzan el río Negro y demás quebradas del área urbana del municipio de Rionegro.
- Separadores y zonas verdes.
- Los antiguos Caminos y/o carreteables.

c. Áreas para el Encuentro y la Articulación Urbana. Plazas, plazoletas, parques, escenarios deportivos y recreativos, equipamientos sociales comunitarios y culturales.

A continuación se destacan las Áreas para el encuentro y la articulación urbana representativas:

- Escenarios deportivos y recreativos al aire libre: Coliseo Rubén Darío Quintero y Unidad Deportiva Alberto Grisales.

- Todas las canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre, polideportivos, clubes campestres y deportivos: Club recreativo Comfama - Tutucán, Club La Macarena y Canchas de Golf.
- Parque la Libertad José María Córdova, espacios y edificios complementarios.
- Parque de San Antonio y su alrededor.
- Unidad Deportiva El Porvenir.
- Parque ecológico Lago Santander.
- Recorridos cívicos, testimoniales religiosos tradicionales y representativos de los Centros Históricos.
- Red de parques barriales.
- Parque Los Mártires.
- Parque Liborio Mejía.
- Actual y futuros tramos del Parque lineal del río Negro.

d. Áreas de Interés y Conservación Cultural y Arquitectónica. Sectores conjuntos de bienes de interés cultural, monumentos, murales, esculturas y fuentes.

Las áreas de interés y conservación cultural y arquitectónica se establecen en el presente Acuerdo, Título II, Componente General, Segunda Parte, Clasificación del Territorio, Capítulo IV. Suelos de Protección, Sección 3: Señalamiento y reglamentación de áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

e. Áreas y Elementos Privados que Hacen parte del Perfil Vial. Antejardines y fachadas. Entiéndase como áreas y elementos privados que hacen parte del perfil vial la totalidad de las fachadas de las edificaciones del área urbana del municipio de Rionegro, así como todos los antejardines y las zonas verdes que hacen parte de las secciones viales y/o dan frente a las vías públicas del Sistema Vial Nacional, Departamental y Municipal.

3. Elementos Complementarios.

a. Elementos de la Vegetación. Árboles y jardines.

- Estudio de especies forestales del ornato del municipio de Rionegro. Municipio de Rionegro - Corporación para la Investigación y el Desarrollo Agroambiental (CORIAM), 2004.
- Inventario y Cartografía de zonas verdes por comunidades del área urbana.

b. Elementos de Mobiliario Urbano. Compuesto por la totalidad de las bancas, luminarias, juegos infantiles, canecas, pasamanos, teléfonos públicos, buzones, bolardos, semáforos, baños públicos, canecas y paraderos del área urbana del municipio de Rionegro.

c. Elementos de Señalización. Compuesto por la totalidad de las señales de tránsito y la nomenclatura urbana.

Parágrafo. Los Mapas de Espacio Público corresponden a los codificados como POT_CG_141 y POT_CG_142.

Artículo 98. Concepto de Sistema de Espacio Público Urbano. El sistema de espacios públicos urbanos, está compuesto por los elementos naturales y construidos que guían y contienen el desarrollo urbano presente y futuro.

El Artículo 2 del Decreto Nacional 1504 de 1998, define el espacio público como: “*el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes*”. Así, el espacio público comprende los bienes de uso público (aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo de los equipamientos) y los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los

inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

Son elementos naturales del Espacio Público, las áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas (cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados), las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico (naturales y artificiales o construidos) y las áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico (tales como parques naturales y áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora).

Son elementos artificiales o construidos las áreas para circulación peatonal (puentes peatonales, andenes, ciclo rutas y alamedas), las áreas para circulación vehicular (puentes vehiculares, calzadas e intersecciones), las áreas para el encuentro y la articulación urbana (plazas, plazoletas, parques, escenarios deportivos y culturales), las áreas de interés y conservación cultural y arquitectónica (sectores conjuntos de bienes de interés cultural, conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos), las áreas y elementos privados que hacen parte de perfil vial (tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos). Así mismo, se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines.

El Espacio Público en su dimensión integral incluye elementos o componentes que **no necesariamente están asociados a una cobertura de suelo natural y/o arborización**, aspecto que evidencia que no todo el Espacio Público debe estar asociado al concepto de zona o espacio verde. Lo verde del espacio público pueden ser aquellos elementos que cumplen una función eminentemente ecológica y ambiental, en el amplio sentido de la palabra.

El espacio público es el conjunto de áreas, bienes y elementos públicos y privados, que son patrimonio de todos, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de circulación, recreación, integración de los equipamientos y movilidad urbana municipal. Todos estos componentes deben articularse de manera tal que sean identificables como espacios propios de identidad urbana municipal y de convocatoria, con alta calidad de manera que inviten a ser recorridos.

Artículo 99. Componentes Básicos del Espacio Público Urbano. Los componentes orográficos, hidrográficos, entre otros, se encuentran listados en el Título II, Componente General del presente Acuerdo.

El área urbana se localiza en el extremo suroriental del territorio municipal, cerca al río Negro, el cual pasa o franquea 10 veces con puentes. Su relación es indirecta en los pasos o puentes vehiculares y sólo en Puente Mejía y Vegas de la Calleja, se disfruta de su paisaje o cercanía. Hace parte de los ordenadores del área urbana la quebrada del Pueblo o San Antonio, La Pereira, el Burro, Santa Ana - San Joaquín, El Águila, La María, Manantiales, La Herradura, Subachoque, El Pozo, Santa Teresa, Malpaso, caño Gallinero, Lago Santander, el río Negro y zonas de humedales.

Complementa esta riqueza hídrica, de cotas bajas, pero con captaciones amplias, la zona denominada "Ojo de Agua", toponimia nada equivocada cuando se reúnen las áreas de protección de sus numerosos afluentes. Un cordón de cuchillas bajas son las divisorias de aguas, que rodea el área urbana, sitios estratégicos como miradores naturales del Municipio.

En los equipamientos construidos o elementos artificiales de la vertiente sur oriental, se encuentran: El área de Universidades o Colegios, el parque recreativo de COMFAMA, Club La Macarena y la Unidad Deportiva Alberto Grisales, Centro Histórico de San Antonio de Pereira.

El costado sur del río Negro conforma un nodo hídrico en la confluencia de las quebradas La Pereira y del Pueblo o San Antonio, con sus áreas de protección como parque lineal, que a su vez harían parte del parque lineal del río Negro, el sitio de articulación de estos elementos se encuentra en los terrenos de la Finca La María, coincidiendo con el tramo 1 del Parque Lineal del río Negro.

En el otro costado del río, en el límite del área urbana, se encuentran: La Represa Abreo – Malpaso y su área de protección, la quebrada El Pozo, Quebrada Arriba o Subachoque, y forman las estribaciones más pendientes y próximas al área urbana, denominadas en la clasificación como colinas altas, sobresalen La Colina del Cementerio, El Alto de la Mosca, Quebrada Arriba, Alto del Medio y Alto Bonito, que son miradores naturales urbanos municipales. Las áreas de captación o nacimientos que se encuentran en las cotas menores de la 2.400 m.s.n.m integran el árbol hídrico de esta vertiente, son ordenadoras de la trama urbana, acceso y salida de caminos, referentes urbanos.

Hace parte de los elementos artificiales el área del Centro Histórico de Rionegro, equipamientos como el Hospital San Juan de Dios, la Plaza de Mercado, el antiguo parque del Lago Santander y el parque Colina del Cementerio, esta última articula este sector con los nuevos desarrollos del sector del Porvenir, donde se encuentran equipamientos como colegios, parques a escala barrial, lagos de La Calleja, el Comando de Policía y el proyecto de las nuevas Alamedas (2010-2011).

Los últimos desarrollos que se están dando en el área urbana y en el Municipio, se establecen igualmente paralelos y cercanos al río y a los sectores mencionados: La industria, Zona Franca, bodegas, urbanizaciones y centros comerciales. Estos son los referentes que se construyen como espacios públicos y se prevé hacia fuera del área urbana el incremento de ellos, pues el desarrollo de la ciudad se da paralelamente a los equipamientos y oferta de servicios, comercio recreación y educación que se establecen.

Los modelos de desarrollo de nuevas viviendas, en la mayoría de los casos, se amarran a la oferta de espacio público entendido como: Andenes, vías, parqueos y franjas o listas de zonas verdes, algunas veces parques que se llenan en un mínimo espacio con columpios y deslizaderos, olvidando componentes como el arbóreo, las áreas de protección, retiros a redes eléctricas, entre otros.

La ciudad compacta, pretende reforzar estos espacios públicos como sistema y atractivos del lugar, espacios públicos de calidad que se conviertan en referentes simbólicos, articulados con una movilidad que privilegie el peatón, las ciclo rutas, los recorridos rituales, recreativos, cívicos y culturales.

Parágrafo. El Mapa correspondiente al espacio público en suelo urbano es el codificado como POT_CG_141.

Artículo 100. Plan Maestro del Sistema de Espacio Público Municipal. En el corto plazo de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, se deberá formular el Plan Maestro del Sistema de Espacio Público Municipal. Para su formulación se debe efectuar el análisis consecuente con: La geomorfología del Territorio – El sistema estructurante general – la delimitación y consolidación de sectores (Centros Históricos)- organización de los recorridos procesionales, rituales, cotidianos, la estructura de los parques y estructura de movilidad del peatón, los servicios y equipamientos.

1. Políticas Generales del Plan Maestro del Sistema de Espacio Público:

- a. Integrar los diferentes componentes del espacio público como estructura territorial, generando un gran sistema articulado de tal manera que nutra los subsistemas urbanos que lo conforman.
- b. Integrar espacialmente los elementos naturales y artificiales del espacio público, mediante la creación de nuevos espacios y la adecuación y renovación de los existentes.
- c. Integrar el territorio municipal con el río Negro y las quebradas estructurantes como ejes principales de protección y recreación turística del sistema de espacio público.

- d. Integrar los sectores urbanos con ejes transversales que permitan el paso y disfrute del río Negro.
- e. Posicionar los centros históricos de Rionegro y San Antonio de Pereira como principal componente construido del sistema de espacio público.
- f. Propiciar la movilidad organizada privilegiando el transporte público y peatonal.
- g. Demandar la calidad del diseño del espacio público como inicio de la transformación, valoración, y apropiación de la ciudad verde y amable a los pobladores y visitantes.
- h. Distribuir la infraestructura y el equipamiento para contribuir al equilibrio entre las comunidades y veredas.
- i. Generar espacios de identificación y apropiación sociocultural con la infraestructura y el equipamiento existente y proyectado.

2. Objetivo General: Consolidar el Sistema de Espacio Público Municipal mediante la articulación e integración de todos sus componentes (Naturales, Construidos y Complementarios), constituyéndose como el elemento ordenador por excelencia del territorio.

3. Objetivos Específicos del Plan Maestro del Sistema de Espacio Público Municipal:

- a. Valorar el medio natural como elemento estructurante del ordenamiento territorial y componente esencial del sistema de Espacio Público Municipal.
- b. Garantizar que el espacio público natural o construido responda a su función estructurante, recuperando y construyendo espacios colectivos de alto valor simbólico.
- c. Proyectar la movilidad, los espacios verdes, el amoblamiento, la señalización y otros que se requieran hacia la recuperación del espacio público urbano de tal forma que se consolide, construya y garantice el respeto de los espacios patrimoniales, los recorridos rituales y cotidianos de los pobladores y visitantes.
- d. Construir la red de movilidad urbana donde se recupere, genere y garantice el respeto de los recorridos rituales, recreativos, turísticos y cotidianos de los pobladores y visitantes.
- e. Aumentar el índice de espacio público verde por habitante (9mt²) y fomentar la riqueza florística con énfasis en especies nativas, logrando una alta biodiversidad que posicione el Municipio como modelo a nivel Nacional, (bosques urbanos).
- f. Asegurar la conectividad ecológica de espacios públicos verdes.

4. Estrategias:

- a. Formulación del proyecto estratégico: Plan Maestro del Sistema de Espacio Público Municipal para Rionegro.
- b. Articular e integrar los diferentes componentes del Espacio Público Municipal y los sistemas estructurantes de la ciudad, generando un desarrollo organizado, continuo y racional del territorio, en armonía y equilibrio con el espacio de propiedad privada, en cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.
- c. Establecer la función protectora de las áreas de captación, así como los retiros de cauce de fuentes de agua, cercanas al área urbana asegurando la debida conservación.

- d. Construir las relaciones adecuadas entre las áreas de protección como parte del paisaje inmediato y su potencial como miradores urbanos o municipales, o lugares de recreación.
- e. Limitar el crecimiento del perímetro urbano en áreas de características restrictivas para el desarrollo urbanístico mediante la generación de bordes protectores ambientales.
- f. Liberar y recuperar áreas libres y zonas verdes componentes del espacio público.
- g. Garantizar con el Plan de Movilidad, la continuidad de andenes con diseños propios del Municipio, como los sitios de puentes peatonales, miradores del río y quebradas; articulación y diseño de la integralidad de ciclo rutas, alamedas y senderos en los diferentes sectores, parques y parques lineales, con el propósito de establecer modelos de desarrollo de espacio público con primacía del peatón.
- h. Integrar todos los componentes del espacio público privilegiando la estructura natural el río Negro y su llanura de inundación, los cauces de quebradas y las colinas que las definen.
- i. Valorar, destacar y proteger los centros históricos de carácter nacional, así como el patrimonio arquitectónico, arqueológico, urbanístico y ambiental del Municipio.
- j. Mejorar la calidad urbanística de los equipamientos como futuros referentes urbanos.
- k. Enriquecer el sistema de lugares de encuentro (parques), como lugares de convocatoria, construyendo los servicios faltantes y resaltar o recuperar los existentes.
- l. Vincular bajo el Plan Maestro del Sistema de Espacio Público, el componente de movilidad, los espacios públicos verdes, la infraestructura pública y el equipamiento, como renovación y resignificación de los dos Centros Históricos Nacionales, fortaleciendo los sectores y reconociendo su valoración como parte del patrimonio cultural, paisajístico, en el ámbito municipal.
- m. Diagnosticar y formular los diferentes diseños y prefactibilidades de los parques lineales y su articulación con el diseño específico del nodo central de sectores urbanos. Y por último establecer las cartillas y manuales de amoblamiento y señalización.
- n. Expedir el Acto Administrativo pertinente que consolide el acervo normativo referido a la protección, manejo y materialización del Plan Maestro Municipal de Espacio Público, que modifique, renueve o sustituya el actual Decreto Municipal 1039 de 2000, en el cual se incluirán de manera expresa las siguientes normas:
 - Se prohíbe cualquier tipo de modificación y/o intervención para cambios de zonas verdes públicas y/o antejardines por pisos duros, sin excepción.
 - Se prohíbe cualquier tipo de cerramiento de zonas verdes y antejardines.
 - Se prohíbe la figura de renuncia a mejoras, deben respetarse los retiros viales establecidos, sin excepción.
 - Se prohíben los jarillones.

5. **Lineamientos Básicos del Plan Maestro del Sistema de Espacio Público.** El sistema debe ser visto y reconocido por los pobladores mediante una combinación equilibrada de los elementos naturales y artificiales que conforman el espacio público, de tal manera que, se logren espacios de convocatoria, movilidad peatonal de velocidad baja, y una arquitectura que responde a la escala y ritmos del peatón, integrando las actividades que generan al público.

Es necesario proyectar intervenciones integrales, sobre el espacio público que en principio pueden ser de alto impacto, pero ayudan a ordenar a futuro. Así mismo o paralelamente se debe formar a los pobladores y visitantes en la valoración de los espacios públicos.

La política general de espacio público para el municipio de Rionegro, debe considerarse como un sistema único, del cual formen parte actuales elementos aislados y que en esencia son estructurales como: El río Negro, la estructura vial, las zonas verdes, los equipamientos, los inmuebles patrimoniales (edificaciones, recorridos, parques, plazoletas y plazas), concurriendo en un solo sistema de espacio público que integre todos y cada uno de los elementos actualmente aislados.

Simultáneamente se deben efectuar a corto plazo las acciones de generación de espacios públicos y una fuerte política de recuperación o restitución de zonas verdes públicas de las cuales se vienen apropiando los particulares en procura de su disfrute visual, accesibilidad y apropiación al mismo, estructurado a partir de la llanura de inundación del río Negro y el Plan de Movilidad generando una red a partir de los lineamientos básicos, con la finalidad de propiciar condiciones de accesibilidad en términos físico espaciales, generando vías peatonales, con adecuadas condiciones para personas con alguna discapacidad, sin que estas signifiquen barreras arquitectónicas para personas sin discapacidad y señalización vial informativa y preventiva.

El Plan Maestro debe ser concebido como una herramienta de gestión que define las directrices generales (políticas, estrategias, programas y proyectos), para el manejo integral a corto, mediano y largo plazo, de las áreas verdes urbanas y su articulación con los ecosistemas circundantes.

Para el Plan Maestro del Sistema de Espacios Públicos se propone que su diagnóstico y formulación parta del análisis consecuente con:

- a. La geomorfología del Territorio – El sistema estructurante general – la delimitación y consolidación de la división administrativa del área urbana y sus Centros Históricos – la organización de los recorridos procesional, rituales, cotidianos – la estructura de los parques y estructura de movilidad del peatón, los servicios y equipamientos.
- b. El sistema debe ser visto y reconocido por los pobladores mediante una combinación equilibrada de los elementos naturales y artificiales que conforman el espacio público, de tal manera que, se logren espacios de convocatoria, movilidad peatonal de velocidad baja y una arquitectura que responde a la escala y ritmos del peatón de tal forma que integre las actividades que generan los públicos.
- c. La proyección de intervenciones integrales sobre el espacio público, que en principio pueden ser de alto impacto, ayudaran a ordenar a futuro el territorio. Se debe formar a los pobladores y visitantes en la valoración de los espacios públicos.

El Plan Maestro en cuanto a la movilidad vial deberá establecer:

- Definición de los subsistemas o redes de andenes, ciclo rutas, alamedas y parques naturales y construidos.
- Obligación de dar continuidad vial a cualquier tipo de desarrollo urbanístico.

El Plan Maestro deberá incorporar la Red Integral de Parques Urbanos – Sectores, logrando:

- Integración de **sectores** a partir de la accesibilidad a la llanura del río Negro: Vinculando entre otros, el puente Real (“Calle de las Maderas”), con El Porvenir vía peatonal.
- Integración mediante la adecuación y construcción de aceras o andenes en los tramos faltantes para consolidar el circuito turístico entre el **área central de Rionegro con San Antonio de Pereira y San Antonio de Pereira con El Porvenir**, con dos alternativas por la vía Llanogrande hasta la Urbanización Gualanday y por la vía Clínica SOMER - COMFAMA.
- Integración del **Centro Histórico del municipio de Rionegro con el sector de Llanogrande**, específicamente con los lotes La Morelia, CORPOICA- DMI LA SELVA

mediante la generación de espacio público efectivo con la adecuación de andenes o aceras y ciclo vías y corredores verdes engramados y arborizados cuyas dimensiones serán objeto de un proyecto específico, dentro del Plan Maestro del Sistema de Espacio Público.

- Integración del **Lago Santander con el Centro Histórico** del municipio de Rionegro y su continuidad hacia los diferentes sectores componentes del sistema de espacios públicos como el Parque de La Laguna Azul con el **Centro Histórico de San Antonio de Pereira, con el parque Colina del Cementerio**, las alamedas del Porvenir, con el barrio Santa Ana, entre otros.
- Integración del **Parque Abreo Malpaso** mediante un circuito municipal que le de continuidad.

El Plan Maestro deberá fomentar los recorridos urbanos, siendo necesario para ello:

- Red o subsistema de andenes y alamedas: Se soporta en las articulaciones.
- Red o subsistema de ciclo rutas.
- Red o subsistema de parques naturales y construidos.
- Creación o consolidación de las propuestas de alamedas que son paseos peatonales amplios, arborizados y destinados a la circulación y al esparcimiento de la comunidad, para cumplir esta función deben ser continuas en su perfil y con un ancho mínimo de 8 metros.
- Recuperación de los recorridos patrimoniales que incluyen los determinantes del poblamiento histórico urbano y la relación de redes y caminos rurales e intermunicipales, entre los que se cuentan:
 - La antigua vía a Marinilla (Club La Macarena), recorrido con importantes edificaciones antiguas.
 - La antigua vía a El Carmen de Viboral.
 - Alto de la Mosca.
 - Integración área urbana – rural con recorridos peatonales y ciclo rutas turísticas.
 - San Antonio - Ojo de Agua.
 - San Antonio – Vilachuaga.

El Plan Maestro debe articular los Espacios Públicos Verdes – Zonas Verdes, trascendiendo la concepción de zona verde como se le denomina en el urbanismo, el espacio público verde no solo incluye la vegetación en su relación con el espacio público construido (como mobiliario urbano), sino aquellos elementos naturales que complementan el paisaje urbano y que en conjunto prestan servicios ambientales fundamentales para el Municipio, por ejemplo áreas de miradores naturales, áreas de protección de fuentes de agua, área para la colección, exhibición y estudio científico (Bosque Urbano Municipal o Jardín Botánico), por tanto se requiere:

- Propiciar la red de espacios públicos verdes incrementando las articulaciones o nodos de los sectores urbanos, en sitios acordados como entradas o accesos del área urbana, y disponer paisajísticamente los lugares seleccionados como miradores.
- La clasificación, estado y formulación del Sistema de Elementos Naturales asociados al sistema natural. (Áreas verdes para la conservación y la preservación del sistema orográfico y del sistema hídrico, los ecosistemas estratégicos o áreas verdes de especial interés ambiental, científico y paisajístico).
- La clasificación, estado y formulación del Sistema de Elementos Naturales asociados al sistema artificial o construido (las áreas verdes asociadas a: Los sistemas de movilidad, los espacios públicos articuladores y de encuentro, los edificios públicos y equipamientos colectivos, los procesos urbanísticos y predios privados).

- Se debe propender por la calidad del arbolado que conforma las nuevas zonas verdes urbanas, así como por el aumento o creación de nuevas zonas verdes urbanas guardando estrecha relación con la calidad del arbolado que las conforma: Las especies deben ser diversas y adecuadas para el contexto urbano de Rionegro, propendiendo por especies nativas que resignifiquen el valor de la vegetación propia de la zona del Altiplano del Oriente Antioqueño.
- Se debe definir el estado de la arborización en el municipio de Rionegro que sirva como derrotero para trazar las políticas y lineamientos de manejo de la silvicultura urbana en el Municipio.

Las redes ecológicas son sistemas en los cuales los elementos naturales están interconectados, así que sirven de reservas de diversidad biológica, aumentan los flujos naturales de organismos, energía y minerales, y actúan como factores estabilizadores del paisaje en sentido ecológico, para las cuales se tienen las siguientes consideraciones:

- Redes ecológicas en la planificación territorial y urbana: El diseño de corredores ecológicos o bióticos articula y mitiga los efectos de los fragmentos aislados existentes en el sistema natural, construyendo las redes.
- Análisis de conectividad ecológica urbana: Se construye con la base cartográfica donde se encuentran las zonas verdes, áreas e individuos y todos los componentes que de una u otra forma conforman esta conectividad o red. Se generan polígonos que deben ser descritos y actualizados de acuerdo a sus actuales y futuras intervenciones, así el sistema mostrara donde se debe intensificar o localizar las diferentes acciones de siembra, trasplante, relocalización, restauración, conservación, etc. Permite cuantificar y cualificar las características de cada uno de los polígonos y por ende de la constitución y calidad vegetal de cada una de las áreas.

Artículo 101. Articulación de Proyectos de Equipamiento Público.

1. Nodo de articulación espacios verdes: Bosque urbano Municipal (Jardín Botánico) hacienda La María, protección área de humedal y desarrollo físico del centro de convenciones con espacios como teatro, auditorios, laboratorios, hospedaje, restaurantes, senderos, áreas de colecciones botánicas representativas y vivero.
2. Miradores naturales sitios para implementar como atractivos turísticos: Son sitios localizados en áreas constitutivas del Espacio público (Colina del Cementerio) o en los sitios altos y cerros o lo largo de las vías, con visuales estratégicas sobre el área urbana o el paisaje circundante, con valores paisajísticos que se convierten en referentes de la población. Son sitios preliminares para miradores: Alto La Mosca, Colina del Cementerio, Ojo de Agua, Cuatro Esquinas, entre otros. Estos deben tener en cuenta un área de influencia inmediata al mirador, un amoblamiento y tratamiento del lugar de acuerdo a su función panorámica.
3. Áreas de importancia recreativa y paisajística: Club Comfama – Club La Macarena – Los Lagos – El Llanito- Parque lineal del río Negro y la quebrada La Pereira, Parque de la quebrada del Pueblo o quebrada San Antonio.
4. Área cultural del Centro Histórico.
5. Área de comercio minorista.
6. Área Institucional.
7. Accesos en el área urbana y marcas municipales.

Artículo 102. Amoblamiento – Elementos Complementarios.

1. La integración y armonía del amoblamiento urbano con el paisaje de manera que no atente contra los valores ambientales y patrimoniales. Por ello debe consultar y analizar la funcionalidad de cada uno de los lugares dotándolos de forma racional, integral y variada.
2. La libre circulación de los pobladores y la accesibilidad, parte de **erradicar las barreras arquitectónicas** que impiden y dificultan la movilidad, tanto peatonal como vehicular, exceso de resaltos (policías acostados).
3. Uno de los elementos de amoblamiento son los cerramientos que se realizan de las áreas destinadas a espacios públicos o recreativos, una de las acciones debe ser la restitución de espacio público, que ha sido apropiado encerrado y en actual proceso de cerramiento por particulares.

Artículo 103. Programas y Proyectos a Corto y Mediano Plazo para la Generación de Espacio Público. Con el propósito de contribuir al aumento del índice de espacio público por habitante en el municipio de Rionegro, se emprenderán por parte de la Administración Municipal en el corto y mediano plazo los siguientes programas y proyectos:

1. **Propuestas de Alamedas.** Las alamedas son paseos peatonales amplios, arborizados y destinados a la circulación y al esparcimiento de la comunidad, son corredores estratégicos de conexión con proyectos específicos y zonas importantes identificadas en el Municipio, requiriendo para el cumplimiento de su función que sean continuas en su perfil y con un ancho mínimo de 8 Metros.

Entre las propuestas de alamedas que identifica el presente Plan de Ordenamiento Territorial, tenemos:

- a. Calle de la convención al río. (Por la calle 51 desde la cra.52 hasta la carrera 44), con referencia al parque lineal del río Negro.
- b. Campo de Golf (última etapa del parque lineal en El Porvenir), al vivero municipal. Desde río golf por toda la llanura de protección hasta el vivero municipal en Barro Blanco.
- c. Del vivero municipal por la llanura de protección (Hidramsa), del área rural hasta CORPOICA cruza hacia la MORELIA por la vía de Llanogrande.
- d. Parque Lago Santander a la calle de la Convención, desde allí al parque principal (plaza de La Libertad), por la cra. 51 desde la calle 59 hasta la calle 51 (Calle de la Convención).
- e. Parque cementerio hasta la plaza de La Libertad, desde el Cementerio por la calle 47, desde la Cra. 57 hasta la Cra. 52 y sube hasta la calle 49.
- f. Futura Terminal de Transporte Municipal (Plan Parcial S1-DU-5), empezando en la calle 43 con diagonal 50B, sube por Cra. 52 hasta la calle 47, que es la alameda del parque cementerio.
- g. Unidad Deportiva – Ciudadela Educativa y Ciudadela Universitaria al parque lineal, inicia desde el Puente Mejía, sube por el camino de los estudiantes hasta la Unidad Deportiva por la Cra. 52 hasta la calle 43A, sube por la cra.49A hasta la calle 41 y sigue por esta hasta la cra.46 y baja por la Ciudadela Universitaria de la Católica hasta el puente de la 47- parque lineal.

2. **Proyectos Urbanísticos de Espacio Público.** Como proyectos urbanísticos para la generación de espacio público tenemos:

- a. La Unidad Deportiva.

- b. Ciudadela Educativa: Liceo, La Normal, La Industrial y el Politécnico.
- c. Ciudadela Universitaria: Universidad Católica.
- 3. Recuperación de los Recorridos Patrimoniales.** Estos incluyen los determinantes del poblamiento histórico urbano y la relación de redes y caminos rurales e intermunicipales, entre los que se cuentan:
 - a. La antigua vía a Marinilla (Club La Macarena), recorrido con importantes edificaciones antiguas.
 - b. La antigua vía a El Carmen de Viboral.
 - c. Alto de la Mosca.
 - d. Integración Área urbana – rural con recorridos peatonales y ciclo rutas turísticas.
 - e. San Antonio - Ojo de Agua.
 - f. San Antonio – Vilachuaga.

Artículo 104. Programas y Proyectos a Largo Plazo sobre Espacio Público.

1. Proyecto centro de convenciones, teatro, auditorios y sede Bosque Urbano Municipal (Jardín Botánico).
2. Proyecto segunda fase Plan Especial de Manejo y Protección del los Centros Históricos de la Nación.
3. Proyecto para el inventario y valoración del patrimonio cultural urbano y rural del Municipio.
4. Realizar Plan Maestro de Zonas Verdes, revisión y actualización del inventario realizado por El municipio de Rionegro, en contrato con la Corporación para la investigación y el Desarrollo Agroambiental (CORIAM- 2004), “Inventario de árboles del Ornato del Municipio de Rionegro”, complementar manejos y administración de espacios.
5. Actualización cartografía de espacios públicos y zonas verdes del área urbana.
6. Actualización del plano de coberturas y usos del suelo en el territorio municipal.
7. Proyecto manual del mobiliario urbano con características propias y de identidad del Municipio.
8. Proyecto señalización Área Urbana y del Municipio; articulaciones, referencias geográficas, límites, sitios de interés turístico, entre otros.
9. Implementación de manuales nacionales de señalización de vías.
10. Diseño y construcción del Parque Lineal del río Negro.
11. Diseño y construcción del Parque Lineal de la quebrada La Pereira.

Artículo 105. Criterios para el Desarrollo del Proyecto de Parques Lineales Urbanos.

Como un gran proyecto de generación de espacio público efectivo, y como eje estructurante para el municipio de Rionegro, el cual deberá ser ejecutado en la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, se adoptan los lineamientos para el desarrollo del proyecto Parque

Lineal del río Negro:

Parque Lineal que hace parte del sistema de parques lineales de la red hídrica principal de la Zona del Altiplano, conformada por las quebradas La Mosca en Guarne, La Marinilla en Marinilla y El Santuario, Cimarronas en El Carmen de Viboral, La Pereira en La Ceja, el río Pantanillo y Quebrada La Agudelo en El Retiro, El Salado y la Palma en San Vicente Ferrer y el río Negro como río principal en Rionegro. Ver Mapa con código POT-PL-002.

Características:

1. Es un nuevo espacio público, un nuevo patrimonio natural urbano.
2. Generador de nuevas actitudes frente al entorno natural y social.
3. Permite la concentración de equipamiento colectivo con bajos índices de ocupación.
4. Espacio público con oportunidad para generar renta por su carácter de centralidad urbana.
5. Es una oportunidad para la valoración y construcción colectiva del hábitat urbano.
6. Debe permitir el libre desplazamiento del público por los corredores del parque.

Componentes:

1. La red hídrica y la red vial y de espacios públicos como sistemas estructurantes del ordenamiento territorial son componentes principales del parque lineal.
2. La división predial, la propiedad de la tierra, el plan vial, el plan maestro de saneamiento, el plan de espacio público, son parte esencial del manejo del proyecto.
3. El perfecto estado sanitario del río debe ser meta en el tiempo para el uso público.
4. El mantenimiento de la forma natural del cauce y de la llanura.

Lineamientos:

1. El parque lineal del río Negro debe estar articulado al ordenamiento del territorio municipal y subregional.
2. El parque lineal del río Negro debe constituirse en el eje estructurante de un sistema urbano de parques públicos lineales, alrededor de la red hídrica urbana y espacios abiertos de convocatoria: Parques, plazas, plazoletas y equipamiento colectivo.
3. Debe permitir, como espacio, el rescate de la interacción pública.
4. Debe permitir la articulación del paisaje natural con el paisaje intervenido, bajo la premisa de construcción de nuevos paisajes urbanos.

Artículo 106. Propuesta de Parque Lineal del río Negro. El parque lineal del río Negro se desarrolla en aproximadamente 23 Km, inicia en la vereda La Laja en la intersección de la quebrada Cimarronas con el río Negro hasta la hacienda Paimado en la vereda El Tablazo.

Tramo Urbano.

Se compone en el tramo urbano de:

- La Zona de Protección de la llanura de inundación de la tasa de retorno de los 10 años.

- La Zona de Movilidad que se desarrolla entre la zona de protección y la zona de uso social obligado.
- La Zona de Uso Social Obligado o tasa de retorno de los 100 años.

Al interior de estas Zonas se permite:

En la 1ª Zona se desarrolla el corredor biológico del Municipio. Solo se permite intervenciones en material vegetal, con excepción de algunos puntos en donde la Zona de Movilidad podría permear la Zona de Protección para comunicar las dos márgenes del parque.

La 2ª Zona de Movilidad se especifica en 3 Mts para la cicloruta y 3 Mts para el andén peatonal. Esta Zona podría variar cuando se desarrollen los proyectos de movilidad que inciden en el parque.

La 3ª Zona de Uso Social Obligado, en la cual se desarrolla la infraestructura del parque lineal y los proyectos específicos: Equipamiento y Amoblamiento urbano.

El parque lineal en el suelo urbano contempla el desarrollo en plazoletas las cuales son sitios donde se desarrollan los Centros Temáticos del parque, a lo largo de las márgenes del cauce del río en los predios determinados como de uso social obligado- específico: Predio donde se ubica la sede de la estación de los bomberos, con el numero catastral 615010010001022600008, predio que conforma lo que se conoce como “La Laguna Azul”, con matrícula inmobiliaria No.020-0050224 y el predio comprendido entre la 6ª y 7ª etapa del Porvenir, con matrícula inmobiliaria No. 020-0033245.

Fases de desarrollo del parque lineal en el tramo urbano: 1ª Fase: Comprende la conceptualización del proyecto estratégico del parque lineal, la localización del Área y definición de parámetros básicos para la conformación de las tres (3) zonas específicas del parque. 2ª Fase: Comprende la socialización del proyecto, las actas de compromiso de las partes, la administración y la comunidad y el mojoneo de la llanura de inundación comprendida en la tasa de retorno de los 100 años. 3ª Fase: La implementación de la Zona de Protección y de la Zona de Movilidad. 4ª Fase: La ejecución de la infraestructura faltante (equipamiento, amoblamiento urbano, Centros Temáticos y ornamentación complementaria).

Durante todas las fases se irán desarrollando los proyectos anexos ejecutados por particulares y los tramos temáticos adoptados por las empresas y los particulares.

Puntos Críticos ajustados en el desarrollo del parque lineal:

- Barrio El Porvenir 6ª y 7ª etapas.
- Vegas de La Calleja.
- Puente Real.
- Urbanización Villas de San Nicolás
- Sector de Las Playas.
- Los predios que lindan con la estación de servicio Zeus.
- Predio de La Laguna Azul.

Proyectos Anexos:

- Alameda de la calle 51.
- Parque Lago Santander.
- Parque Cementerio.
- Campo Público de Golf.
- Vivero Municipal en la vereda de Barro Blanco.
- Terminal de Transporte Urbana.
- Parque La María. (zona de expansión S2-DE-19).

Tramo rural: El en suelo rural el parque lineal inicia en la zona de expansión de Barro Blanco (S4-DE-1) hasta la hacienda Paimado, este tramo se trabaja con el estudio de las llanuras de inundación de Hidramsa, con una tasa de retorno de los 2.33 años. El parque lineal se

desarrollara con una sección de 20 metros, comprendida desde el borde externo de la llanura de inundación hacia dentro.

En el recorrido del río desde la hacienda Paimado hasta el municipio de El Retiro, la llanura de inundación se toma de 50 metros, como conector ambiental y suelo de protección.

CAPÍTULO II SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES

Artículo 107. Concepto. El sistema de equipamientos está conformado por los espacios, construcciones y elementos de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación de la ciudad en su conjunto. Algunos de los equipamientos colectivos se encuentran ubicados en las diferentes centralidades expuestas, otros se encuentran dispersos, pero en su conjunto todos, independientemente de su localización, constituyen el sistema de equipamientos del Municipio.

Los equipamientos son lugares y/o elementos de carácter público o privado, dependiendo de su propiedad y del servicio que presten, que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a la vivienda. El equipamiento es un indicador de la capacidad funcional del Municipio o de parte de él.

Los equipamientos cualificarán las centralidades y contribuirán, junto al espacio público, a la construcción de una cultura ciudadana referida al rescate de los valores cívicos, democráticos y éticos.

Por sus características, singularidades y por las condiciones de accesibilidad, estos equipamientos podrán además prestar servicios a la población rural, y a la subregión.

Su ubicación se establecerá de acuerdo al ámbito de prestación del servicio y deberán contribuir a la calificación y consolidación del sistema de centralidades urbanas.

Artículo 108. Clasificación de los Equipamientos. Los equipamientos como componentes de los sistemas estructurantes, fueron agrupados de acuerdo a las siguientes categorías tanto para los equipamientos de escala municipal, así como de escala metropolitana y subregional:

	TIPO DE EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE SERVICIO
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Educativos	Centros tecnológicos y técnicos y de educación no formal, planteles de educación preescolar, básica y media, seminarios, instituciones de educación superior, etc.
	Culturales	Salones comunales, casas juveniles, casas de cultura, museos, teatros, centros cívicos y culturales, galerías de exposición, bibliotecas, auditorios, etc.
	De salud	Centros de atención ambulatoria (CAA), unidades primarias de atención en salud (UPA), unidades básicas de atención en salud (UBA), centros de atención médica inmediata (CAMI), centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, instituciones privadas de salud y empresas sociales del estado (Nivel I, II y III de atención), etc.
	De bienestar social	Sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar, centros locales de atención a grupos vulnerables, etc.
	De culto	Parroquias, edificaciones para el culto, conventos y catedrales, etc.
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Seguridad ciudadana	Centro de atención inmediata (CAI), subestaciones y estaciones de policía, estaciones de bomberos, unidades operativas de la Cruz Roja y Defensa Civil, guarniciones, cuarteles y escuelas militares y de policía, bases de la Fuerza Aérea Colombiana, etc.
	Defensa y justicia	Comisarías de familia, unidades permanentes de justicia, cárceles, cantones y escuela militares, juzgados y tribunales, casas de justicia, etc.
	Abastecimiento de alimentos	Plazas de mercado y mercados ocasionales, plantas de faenado o sacrificio, frigoríficos y centrales de abastos, etc.

	Recintos feriales	Ferias de exposición, centros de espectáculos, plazas de toros, etc.
	Cementerios y servicios funerarios	Funerarias y salas de velación, cementerios y crematorios, morgue, Instituto de Medicina Legal, parques cementerios, etc.
	Servicios de la administración pública	Sede de la Alcaldía (Palacio Municipal), notarias, inspecciones de policía, sedes de entidades administradoras de salud (EPS), fondos de pensiones (AFP) y administradoras de riesgos profesionales (ARP), sedes administrativas de entidades públicas y de servicios públicos, etc.
	Servicios públicos y transporte	Subcentrales y centrales telefónicas, subestaciones y estaciones de energía eléctrica, tanques y plantas de bombeo y tratamiento del acueducto y el alcantarillado, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, terminales de carga y de pasajeros, aeropuertos, etc.
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO		Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre, coliseos y polideportivos, clubes campestres y deportivos, estadios, etc.

Artículo 109. Caracterización de la Infraestructura y el Equipamiento Básico:

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

Parágrafo 1º. Se adopta el Plan de Infraestructura y Equipamiento Básico para el municipio de Rionegro, contenido en el Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial. Adóptense los Planos POT_CG_141 (denominado Sistema de Espacio Público Urbano) y Nº POT_CG_142 (denominado Sistema de Espacio Público Rural).

Parágrafo 2º. La localización exacta de los equipamientos comunitarios, será definida por cada Administración Municipal, dentro del Programa de Ejecución, es decir, dentro de su respectivo Plan de Desarrollo.

Parágrafo 3º. El Municipio de Rionegro, conjuntamente con los municipios que conforman la subregión 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.

CAPÍTULO IV SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Artículo 110. Concepto. 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.

Parágrafo. El Plano correspondiente al sistema vial y de transporte está codificado como POT_CG_160.

Artículo 111. Jerarquización del Sistema Vial. Para efectos del presente Acuerdo, en lo referente al sistema vial y su manejo adecuado, se establece la siguiente jerarquización:

La movilidad de una región está soportada por dos sistemas: El primero es el sistema de transporte compuesto por los diferentes modos de transporte y sus correspondientes equipamientos y el segundo es el sistema vial, que está compuesto de la infraestructura física sobre el cual se realiza la movilización de personas, bienes y servicios, siendo este último el que permite conexión de las diferentes regiones. Es importante entonces clasificar las vías,

con el objetivo de darle unas características generales de movilidad a la región de acuerdo a la función de la vía y a la importancia del servicio que ésta presta.

Jerarquía Vial Urbana: En el suelo urbano, las vías tendrán la siguiente jerarquía vial urbana:

JERARQUÍA URBANA	Vía férrea	Actualmente el Municipio no presenta el modo de transporte férreo, pero será un proyecto a mediano y largo plazo.
	Vía de travesía	Son vías rápidas de alta capacidad que facilitan el movimiento expedito de grandes volúmenes de tránsito entre áreas, a través o alrededor de la zona urbana. Se caracterizan por tener calzadas separadas, accesos y salidas controladas, todas sus intersecciones a desnivel, sin comunicación directa de las propiedades colindantes y con especificaciones que permiten velocidades hasta de 100 km/h. Sobre estas vía no se permite el estacionamiento de vehículos, actividades de cargue o descargue de mercancías, ni el tránsito peatonal. A la fecha para el suelo urbano no existen vías de esta categoría.
	Vía arteria (mayor y menor)	Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí las diferentes zonas de un municipio. Para darle continuidad de forma que conecten el Municipio con otros, se les puede encontrar clasificadas como vías rurales. Conectan directamente con las vías de travesía o con vías primarias. Deben presentar unas velocidades moderadas, entre 60 y 80 km/h. Se caracterizan por atender grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes, predominado en ellas el transporte particular y la movilización de pasajeros a través del transporte público colectivo. Sobre estas vías se debe reglamentar la actividad de cargue y descargue y no se debe permitir el estacionamiento de vehículos. Pueden clasificarse en arterias mayores y menores de acuerdo con las características geométricas, si poseen doble calzada o no y en general las arterias menores poseen menor longitud.
	Vía colectora (mayor y menor)	Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Generalmente unen vías arterias entre sí y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo, aunque en menor porcentaje que el sistema arterial.
	Vía de servicio urbana	Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, perdiendo importancia la función de movilidad. Para este sistema de vías se debe restringir, en lo posible, el transporte público y de carga y la velocidad permitida debe estar condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes. Se les conoce también como vías ordinarias o locales.
	Accesos	
	Otras vías: Vía peatonal, ecoturística, ciclorruta, internas	Vía peatonal Se caracteriza por atender solamente el desplazamiento peatonal y se puede localizar en todos los sectores de la ciudad. Como se describió en el diagnóstico, la estrechez y discontinuidad de los andenes hace necesario implementar un isla peatonal con tráfico esencial en la zona Centro con ampliación de andenes y dos corredores ortogonales de gran capacidad peatonal que atraviese todo el suelo urbano, que reduzca en gran medida los riesgos de accidentalidad y que permita a los habitantes del Municipio poder desplazarse por todo el territorio de forma segura y cómoda. Para que este corredor brinde total seguridad para el peatón, es necesario además, acondicionar los cruces con dispositivos de control de tránsito apropiados que permitan el cruce seguro tanto de peatones como de vehículos. Ciclorrutas Franja de una vía destinada permanentemente para el transporte o desplazamiento de personas en bicicleta o similares.

Vía Arteria: Para el Municipio se proponen los siguientes ejes arteriales, algunos de los cuales se encuentran en etapa de proyecto, construcción o adecuación y otras son nuevas propuestas.

Vía Arteria Mayor: Las vías mencionadas poseerán doble calzada, con separadores con anchos suficientes para albergar estaciones de transporte de Vehículo Rápido y facilitar el cruce peatonal. Dentro de la clasificación se encuentran:

- VAMA – 1: Vía a San Antonio de Pereira, desde glorieta Somer hasta perímetro de expansión en San Antonio (en dirección a La Ceja), pasando por la nueva variante a San Antonio.
- VAMA – 2: Vía Rionegro – Marinilla, desde Club La Macarena hasta perímetro urbano.
- VAMA – 3: Calle 61A desde bifurcación aladaña a la empresa Inmunizar hasta la carrera 47 (Palacio de Justicia).
- VAMA – 4: Vía Rionegro – Belén, desde la glorieta del Palacio de Justicia hasta el perímetro de expansión. (En una sola calzada).
- VAMA – 5: Vía La Poceta, desde primer anillo en el centro de Rionegro (carrera 52 – calle 49) hasta la bomba el Carretero (carrera 70 – calle 47).
- VAMA – 6: Eje vial: Carrera 70, desde calle 47 hasta calle 40; calle 40, desde carrera 70 hasta carrera 61D; Proyecto calle 40, desde carrera 61D hasta carrera 56.
- VAMA – 7: Eje vial: Carrera 65, desde calle 47 hasta calle 42; calle 42, desde carrera 65 hasta carrera 56 o glorieta del Éxito.
- VAMA – 8: Eje vial: Carrera 62, desde calle 47 hasta calle 45B; calle 45B, desde carrera 62 hasta carrera 61; carrera 61, desde calle 45B hasta calle 43.
- VAMA – 9: Eje vial vía Galán: Calle 43, desde calle 45B, hasta diagonal 50B; proyecto paralelo al río Negro, desde calle 50B hasta calle 47 con carrera 46.
- VAMA – 10: Anillo 2 bidireccional.
- VAMA – 11: Anillo 3 bidireccional.
- VCME – 12: Vía Carrefour desde glorieta Clínica Somer hasta calle 28 (vía a Llanogrande).

Vía Arteria Menor: Las vías mencionadas poseerán doble calzada, con separadores suficientes para albergar a los peatones:

- VAME – 1: Anillo 1 unidireccional del Centro, dirigido en sentido contrarreloj: Desde el cruce de la calle 47 con carrera 52, por la calle 47 hacia el oriente hasta la carrera 45, por ésta hacia el norte hasta la calle 52, por ésta hacia el occidente hasta la calle 47, que es el punto de partida.
- VAME – 2: Calle 52, carrera 45 hasta glorieta Cuatro Esquinas.
- VAME – 3: Proyecto de continuidad de la Carrera 45, desde calle 52 hasta calle 55.
- VAME – 4: Circuito formado por las vías calle 43A, calle 44B y carrera 50.

Vía Colectora: Para nuevos desarrollos o suelos de expansión, éstas deben localizarse máximo a 400 metros, con el fin de permitir la circulación y parada del transporte público.

Para el municipio de Rionegro, se formulan los siguientes ejes colectores, algunos de los cuales se encuentran en etapa de proyecto, construcción o adecuación y otras son nuevas propuestas.

Colectora Mayor: Las vías mencionadas poseerán doble calzada, con separadores con anchos suficientes para albergar a los peatones, es decir mínimo de 2,0 metros. Dentro de la clasificación se encuentran:

- VCMA – 1: Eje vial: Carrera 62A conexión variante San Antonio de Pereira – vía Llanogrande (lateral a la Urbanización Gualanday); Proyecto de conexión entre vía Llanogrande y Calle 40 (Anillo 2).
- VCMA – 2: Calle 41C desde Instituto Técnico Industrial Santiago de Arma sobre vía Juan de Dios Morales (vía el Águila), hasta la carrera 56, con proyecto de conexión desde carrera 56 hasta calle 40F.
- VCMA – 3: Carrera 50 desde calle 57 hasta calle 43A (vía Juan de Dios Morales).
- VCMA – 4: Carrera 52 desde calle 47 hasta calle 41.

- VCMA – 5: Calle 41 desde carrera 52 hasta transversal 42A y conectando con la vía Juan de Dios Morales (vía El Águila).
- VCMA – 6: Carrera 46 desde calle 45 (vía Juan de Dios Morales ó el Águila) hasta perímetro urbano.
- VCMA – 7: Carrera 54 desde calle 52 hasta perímetro urbano.
- VCMA – 8: Calle 52 desde carrera 54, hasta perímetro urbano.
- VCMA – 9: Vía al norte del barrio El Porvenir sobre perímetro de expansión, entre vía la Poceta y prolongación de la colectora menor calle 51.

Colectora Menor: Cumplen las mismas funciones que las vías colectoras mayores pero cuentan con una única calzada.

La sección propuesta para esta vía, contempla a futuro implementación de bahías para transporte público, es por esto que se dispone de calzada y zona verde de mayor ancho. Por consiguiente la arborización debe hacerse sobre una franja de 1,0 metro contado a partir del borde externo del futuro andén, con el fin de no tener que talar o trasladar los árboles a futuro.

Dentro de esta clasificación se tienen:

- VCME – 1: Carrera 62 desde calle 45B hasta calle 42.
- VCME – 2: Transversal 42A, desde vía Juan de Dios Morales o vía el Águila hasta diagonal 42.
- VCME – 3: Diagonal 42A, desde diagonal 42 hasta carrera 40.
- VCME – 4: Carrera 52A desde calle 41 hasta perímetro urbano.
- VCME – 5: Calle 51 desde carrera 57 hasta perímetro de expansión.
- VCME – 6: Carrera 55A (Calle de la Madera).

Vía de Servicio Urbana: Pertenecen a este sistema todas las demás vías vehiculares del Municipio no incluidas en las clasificaciones anteriores, tanto existentes como en proyecto.

Para nuevos desarrollos, las vías de servicio públicas deben estar separadas a una distancia máxima de 100 metros, esto con el fin de evitar largas caminatas en el peatón, antes de poder abordar un modo de transporte, además de evitar que los procesos de urbanización conformen barreras artificiales en el territorio impidiendo la comunicación de diferentes sectores de la ciudad.

Vía Peatonal: Es de vital importancia que la Administración Municipal genere estrategias de protección de los retiros a quebradas de forma que estos corredores permanezcan abiertos a la comunidad en general, convirtiéndose en corredores ambientales y de circulación con modos alternativos de transporte como lo pueden ser la bicicleta y el peatón, tal como es el caso del proyecto del sistema vial urbano del río Rionegro.

Parágrafo 1º. Incentivar los Corredores Peatonales que permiten viajes seguros y agradables para el peatón, como centros de integración en corredores comerciales y de servicios, impulsando el desarrollo económico, social y cultural del Municipio.

Parágrafo 2º. El Municipio dentro de sus de su línea principal de desarrollo urbano contempla la ejecución de grandes parques temáticos, a saber:

- Parque Lineal del río Negro, el cual incluye las quebradas El Tablazo, La Pereira, Cimarronas y La Mosca.
- Parque Cerros de Llanogrande, en el sector del Tablazo.
- Parque Cerro El Capiro.
- Parque Lago Santander.
- Parque San Luis, en el sector norte.
- Parque del Sur La Morelia, diagonal al Mall Llanogrande.

Estos parques deben contemplar corredores ecoturísticos, que permitan la movilidad de peatones, ciclistas, e incluso plantear en algunos de ellos circuitos recreativos con una actividad tradicional de la región como son las cabalgatas.

Ciclorrutas: Debido al alto grado de consolidación existente en la zona urbana, es difícil la implementación de ciclovías, pero se pueden implementar adyacentes al sistema vial urbano del río Rionegro, de la vía Juan de Dios Morales y calle 47 y el sistema vial del río.

La red de ciclorrutas será independiente de las vías peatonales y vías vehiculares. Esta red de ciclorrutas debe ser jerarquizada, lo anterior quiere decir que cuando una arteria ciclorruta cruza otra arteria ciclorruta, posiblemente se deba generar intersecciones en dos niveles de acuerdo con los conflictos vehiculares generados. Igual cuando una arteria ciclorruta, cruza una arteria vehicular.

Jerarquía Vial Rural. El sistema vial rural se clasifica de acuerdo con el alcance y con las posibilidades de conexión que presenta.

Para la zona rural el sistema vial tendrá las siguientes jerarquías:

JERARQUÍA RURAL	Vía primaria o de primer orden	Son las vías troncales, transversales y las que dan acceso a las capitales de departamentos. Su administración está a cargo de la Nación bien sea directamente o a través de concesiones.
	Vía secundaria o de segundo orden	Son las vías que unen las cabeceras municipales entre sí, o una cabecera municipal con una vía primaria.
	Vía terciaria o de tercer orden	Son las vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas o sus veredas entre sí.
	Vía de servicio rural	Esta clasificación corresponde a todas las servidumbres y caminos no especificados anteriormente.

Vías Primarias o de Primer Orden. Dentro de esta clasificación se tienen:

- VRP – 1: Vía Troncal autopista Medellín – Bogotá.
- VRP – 2: Vía Tablazo – Tablacito - Glorieta Aeropuerto – Autopista (Hipódromo).
- VRP – 3: Glorieta Aeropuerto – Glorieta Sajonia –Vía Variante Las Palmas y Santa Elena.
- VRP – 4: Vía Don Diego – Rionegro – Marinilla: Dentro del suelo urbano incluye las vías:
 - Vía Llanogrande desde límite urbano en Gualanday hasta la glorieta Somer.
 - Vía Juan de Dios Morales o vía El Águila desde glorieta Somer hasta glorieta Cuatro Esquinas.
 - Vía Los Sauces, desde glorieta Cuatro Esquinas hasta perímetro de expansión.
- VRP – 5: Vía Rionegro – El Carmen de Viboral, desde la glorieta Cuatro Esquinas hasta perímetro urbano.
- VRP – 6: Vía Rionegro – La Ceja (por San Antonio): Desde el perímetro de expansión en San Antonio hasta límite municipal.

Estas vías hacen parte de los corredores viales suburbanos, para los cuales se tienen previstos retiros y vías de servicio según normativa Decreto Nacional 3600 de 2007, y Ley 1228 de 2008.

Para que estas vías no pierdan su funcionalidad es necesario que los predios que deseen urbanizar adyacentes a ellas, accedan por medio de vías de servicio, las cuales tendrían conexiones con la vía troncal cada 500 metros, aproximadamente.

El diseño de las vías debe contemplar intercambios a nivel tipo glorieta en las intersecciones con vías de primer y segundo orden, con islas centrales de diámetro mínimo de 70 metros, con el fin de reservar tierras para posibles intercambios a desnivel.

También debe tenerse en cuenta la implementación de pasos peatonales en zonas de altos volúmenes y retornos.

Vías Secundarias o de Segundo Orden. Dentro de esta clasificación se tienen:

- VRS – 1: Vía Belén, desde límite urbano hasta autopista Medellín – Bogotá.
- VRS – 2: Vía que comunica el área urbana con el aeropuerto pasando por la vereda Barro Blanco, por la vereda El Tablazo y empalma en la vía a Don Diego.
- VRS – 3: Vía Las Torres, calle 47 hasta vía el Tablazo – Aeropuerto.

Estas vías hacen parte de los corredores viales suburbanos, para los cuales se tienen previstos retiros y vías de servicio según normativa nacional, al igual que las vías primarias (Decreto Nacional 3600 de 2007, y Ley 1228 de 2008).

Vías Terciarias o de Tercer Orden. Dentro de esta clasificación, existen algunas vías las cuales son reconocidas por la comunidad con algún nombre específico, y se enumeran a continuación:

- VRT – 1: Barro Blanco – Albreito – Mampuesto.
- VRT – 2: Belén – Santa Bárbara – San Luís.
- VRT – 3: Cabeceras – El Capiro.
- VRT – 4: Cabeceras – Pontezuela.
- VRT – 5: Cabeceras – Ramal a Higuierón.
- VRT – 6: Cabeceras – Ramal a Llanogrande.
- VRT – 7: Cruce El Tablazo (Vereda El Tablazo).
- VRT – 8: Cuchillas – Quebrada Arriba.
- VRT – 9: Cuchillas – San José – Abreo.
- VRT – 10: El Capiro – Ramal Santa Teresa.
- VRT – 11: El Tablazo – Llanogrande.
- VRT – 12: Galicia – Chupadero – San Luis.
- VRT – 13: La Laja – Cuchilla de San José.
- VRT – 14: Vía Alto de La Cruz - La Laja
- VRT Sector de La Laja parte baja con Cuchillas de San José (los cacaos- multiquimicos)
- VRT – 15: Pontezuela – El Capiro.
- VRT – 16: Pontezuela – La Ceja.
- VRT – 17: Ramal a la Vereda El Rosal.
- VRT – 18: Ramal a Llanogrande.
- VRT – 19: Ramal por El Tablazo.
- VRT – 20: Ramal Tablacito.
- VRT – 21: San Antonio – Santa Ana.
- VRT – 22: San Joaquín – Ojo de Agua.
- VRT – 23: Santa Bárbara – Autopista.
- VRT – 24: Yarumal.
- VRT – 25: Tablazo – Yarumal.
- VRT – 26: Unión – Vilachuaga – Cabeceras.
- VRT – 27: Zona Franca – Base Militar.
- VRT – 28: Carmín- Mampuesto-Cuchillas de San José.

El retiro para estas vías es de 15,0 metros al eje de la vía.

Se debe tener en cuenta que en cualquier caso la sección mínima de calzada será de 7,0 metros para el flujo vehicular y se debe exigir la faja para circulación de animales y peatones y las franjas necesarias de protección al peatón.

El municipio de Rionegro debe elaborar un plan de derechos de vías necesarios para todo el sistema terciario, con el fin de preservar al menos las áreas de tierra requeridas.

Un criterio para la asignación de la jerarquía vía terciaria es que los desarrollos urbanísticos que se den en parcelas y suelos rurales, generen un espaciamiento entre estas vías de máximo 500 metros, esto con el fin de evitar grandes caminatas para el peatón del sector y previendo que el suelo rural irá siendo absorbido por los desarrollos del suelo urbano.

Dentro de la jerarquía rural, se plantea la posibilidad de generar circuitos recreativos, de forma que la sección vial contemple ciclorrutas, andenes o equinorrutas.

Vía de Servicio Rural. Para que todo el sistema vial tenga funcionalidad, se propone que estas vías estén localizadas máximo cada 100 metros, con retiros laterales de 8,0 metros al eje actual.

Corredores Ecoturísticos. El Municipio, dentro de su línea de desarrollo debe contemplar la ejecución de grandes parques temáticos, los cuales contarán con corredores ecoturísticos asociados, entre ellos tenemos:

- Parque Lineal del río Negro, el cual incluye la quebrada El Tablazo, la quebrada La Pereira, la quebrada Cimarronas y la quebrada La Mosca.
- Parque Cerros de Llanogrande, en el sector de El Tablazo.
- La Montañita en la vereda San Luis.
- Parque Cerro El Capiro.
- Parque La Morelia.
- Parque Lago Santander.
- Parque San Luís en el sector norte.

Estos parques deben contemplar corredores ecoturísticos, que permitan la movilidad de peatones, ciclistas, e incluso plantear en algunos de ellos circuitos recreativos con una actividad tradicional de la región como son las cabalgatas.

Los nuevos proyectos de desarrollo de espacio público de igual manera, deben articularse a la malla vial del Municipio, la estructura del Municipio sugiere que el sistema vial en especial los corredores de actividad múltiple y los ecoturísticos sean los principales lazos de conexión entre dichas espacialidades.

Se debe replantear la visión en cuanto a la actividad turística del Municipio, que por sus características puede convertirse en un potencial económico, recreativo y paisajístico, generando el posible asentamiento de otras actividades económicas que girarían alrededor de la actividad principal. La actividad turística debe ser reforzada y afianzada para que se convierta en un verdadero apoyo económico del Municipio, para el efecto se debe dotar de una infraestructura tanto a nivel urbano como en las vías de cada una de las veredas.

Artículo 112. Políticas de Movilidad. Las interrelaciones entre el municipio de Rionegro, con los Valles de San Nicolás, Valle de Aburrá y otras regiones más distantes, están dadas en función de una adecuada integración física. Para ello se debe buscar que los proyectos que se desarrollen en las diferentes regiones tiendan a mejorar la calidad de vida y el armónico desarrollo en ellas. Por esta razón algunos de los proyectos adelantados por el Municipio deben ser apoyados por las diferentes municipalidades cercanas a Rionegro, pues le brindarán a la región una integración ágil y eficiente con las demás regiones.

La ubicación geográfica del Municipio tiene una fuerte incidencia en el desarrollo de todos los municipios de los Valles de San Nicolás, pues su ubicación le permite el asentamiento de una serie de actividades que dinamizan la zona y le permiten a todos los municipios interactuar con el resto del país.

Parágrafo. Todas las vías públicas y privadas que se desarrollen en el municipio de Rionegro, deberán contar con las especificaciones técnicas contempladas en el Estatuto de Accebilidad.

Artículo 113. Políticas y Proyectos de Conexión Vial Municipal. Como políticas de articulación municipal se tiene:

1. Incentivar los sistemas de transporte no motorizados y articularlos convenientemente con los demás sistemas.
2. Brindarle comodidad y seguridad a la circulación peatonal, tanto en suelo urbano como rural.

3. Dotar de vías funcionales a la zona urbana y principales veredas, de acuerdo con las limitaciones topográficas.
4. Generar corredores estructurantes de movilidad con altas densidades que favorezcan la implementación de un transporte masivo de mediana capacidad a nivel municipal, que facilite los desplazamientos de la comunidad en general, es decir, que debe responder a un plan de transporte y uso del suelo.
5. Ofrecer un servicio de transporte público y de calidad que desestime el uso del vehículo particular.
6. Implementar los corredores viales ecoturísticos en las zonas rurales del Municipio y facilitar la integración de espacios públicos.
7. Racionalizar y desalentar la apropiación indebida del espacio público por estacionamiento de vehículos en la vía.
8. Normatizar de secciones obligatorias a los nuevos desarrollos urbanos.

Para llevar a cabo estas políticas se propone darle impulso a los siguientes proyectos:

- a. Revisión del Plan Vial de 1999 2007, e incorporación a la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, que contemple la adecuada conexión del suelo rural con el suelo urbano, y estas con los municipios próximos.
- b. Jerarquizar las vías que componen la malla vial.
- c. Potenciar y fortalecer la integración del suelo norte y sur del río Negro.
- d. Localización de la Terminal de Transporte central, intermunicipal y regional de pasajeros.
- e. Manejo ambiental y paisajístico del sistema de movilidad municipal a través de la potencialización de los cuerpos de agua y de la cobertura vegetal, creando corredores ecoturísticos estructurantes del territorio rural y articulados al sistema de espacio público municipal.
- f. Promoción de un sistema de ciclорrutas, de acuerdo con la conformación urbanística, topográfica y social de los diferentes sectores del Municipio y las posibilidades de articulación con los corredores de transporte masivo.
- g. Mejoramiento del sistema de andenes, caminos y senderos, para conformar ejes continuos que faciliten el desplazamiento peatonal seguro, ameno, atractivo paisajísticamente y articulado al espacio público.
- h. Restricción al estacionamiento de autos y motos en vía pública y desestímulo al uso del vehículo particular, mejorando la atracción hacia el transporte público colectivo de buena calidad.

Artículo 114. Políticas y Proyectos de Conexión Regional. Como políticas de articulación regional se tiene:

1. Promover la conexión e integración con los demás municipios de los Valles de San Nicolás, así como con el centro del país.
2. Impulsar la continuidad y conectividad de los corredores viales intermunicipales.
3. Ampliación del aeropuerto internacional José María Córdova (proceder a la reserva de tierras para la posible ubicación de la segunda pista).

Para llevar a cabo las políticas de articulación regional se propone darle impulso a los siguientes proyectos:

- a. Reserva de fajas para ampliación de segunda pista del aeropuerto internacional José María Córdoba.
- b. Reserva de tierras para el tercer carril de la actual autovía Medellín – Guarne – Rionegro – Bogotá, con exigencia de vías de servicio a lo largo de la misma para todos los desarrollos que se vayan presentando.
- c. Doble calzada vía Rionegro – antigua vía a Marinilla.
- d. Vía Rionegro – Belén.
- e. Doble calzada vía Rionegro – El Carmen de Viboral.
- f. Doble calzada vía Rionegro – Envigado (variante Las Palmas).
- g. Doble calzada vía Rionegro – San Antonio – La Ceja.
- h. Doble calzada de la vía El Águila o Juan de Dios Morales y continuación con vía Los Sauces (vía cercana al río Rionegro en su costado derecho aguas abajo).
- i. Doble calzada vía Rionegro – Santa Elena.
- j. Doble calzada avenida Las Torres.

Estas dobles calzadas deben poseer una sección tal, que permita en un futuro la operación sobre el carril izquierdo por sentido del Vehículo Rápido de Transporte Colectivo y con espacio central (mediano), adecuada para la ubicación de estaciones centrales de dicho sistema.

Artículo 115. Plan de Movilidad y Transporte. El municipio de Rionegro, con el fin de asegurar la movilidad sostenible, revisará en el corto plazo el Plan de Movilidad y Transporte, el cual deberá observar los siguientes lineamientos:

1. Tener en cuenta la dinámica del municipio de Rionegro y su cercanía a la conurbación del Valle de Aburra, así como el hecho que el municipio de Rionegro como un todo posee un comportamiento específico en días labores y otro en fines de semana y posiblemente diverso en los periodos vacacionales.
2. La presencia del Aeropuerto Internacional José María Córdoba, del cual se pretende se convierta en un futuro en un HUB internacional, para mejorar la competitividad de la región, la Zona Franca, la autovía Medellín – Bogotá, el próximo túnel Aburrá – Oriente, etc., explican claramente la importancia y el alcance que debe tener este estudio de movilidad de forma tal que complementa detalladamente el Plan Vial Municipal.
3. Los sentidos de circulación deben responder a un criterio lógico que facilite el uso de los mismos por parte de los habitantes y en este orden de ideas sería conveniente implementar donde fuese necesario vías de sentido único respetando el principio básico de la alternancia (generación de par vial). En algunos casos sería necesario, implementar estas alternancias por medio de demoliciones para mejorar la malla vial.
4. La red semafórica actual debido a la estrechez de la vía y al sistema de faseamiento de las maniobras presenta retrasos considerables para el usuario (pérdidas de tiempo).

5. Se debe proceder a revisar la geometría de las intersecciones semaforizadas, con el fin de poder implementar varios carriles de entrada y salida: Para las entradas mínimo 2 carriles, idealmente 3, con el fin de especializar los carriles según las maniobras (a derecha, de frente, a izquierda). En algunos casos se puede combinar maniobras pero ninguna aproximación que esté semaforizada debe tener menos de 2 carriles. Este ensanchamiento vial se debe ejecutar en una longitud al menos de 70 metros, para poder generar una zona de almacenamiento aceptable.
6. En ciertas intersecciones el giro a izquierda puede convertirse en maniobra en “Q” o en “G”, con el fin de disminuir el número de fases semafóricas y así los tiempos de espera, y para este fin puede ser necesarias aperturas de nuevos tramos de vías.
7. El sistema vial urbano del municipio de Rionegro estará conformado por vías de Travesía, Arterias mayores y menores, Colectoras mayores y menores y vías de servicio. Mientras que el sistema vial rural estará conformado por vías primarias o de primer orden, secundarias o de segundo orden, terciarias o de tercer orden, vías de servicio rural y ecoturísticas.
8. Esta revisión debe ser complementada por el Plan de Movilidad, el cual sin lugar a dudas agregará otras vías obligadas a las propuestas. Las vías obligadas son las Vías de Travesía, Vías Arterias y Vías Colectoras, y se le dará libertad a la iniciativa privada para proponer vías de servicio, pero para tal fin se deberá elaborar una normativa aplicable al Municipio.
9. El municipio de Rionegro está en mora de avocar Plan de vial indicativo en el suelo urbano, orientado a prever una buena conectividad vial y un respeto por unas normas que garanticen no solo la calidad geométrica de la red, sino también del medio ambiente en el sentido de exigir bondadosas zonas verdes, ya sean como medianas (separadores), zonas verdes laterales y retiros. Este plan debe estudiarse simultáneamente con la red de ciclorrutas y equino vías, pues la gran sub-urbanización del Municipio exige prioridad en esta acción.
10. El Anillo 1 unidireccional propuesto para el centro de Rionegro, corresponde a una visión futurista del manejo del tránsito del Municipio, pero su implementación debe realizarse cuanto antes aun cuando se presenten por mucho tiempo algunas gargantas las cuales deberán ser eliminadas a mediano y largo plazo. Esta obra requiere cierto esfuerzo de la municipalidad y sacrificio por parte de algunos propietarios, pero en beneficio de los mismos y de toda la ciudad.

La implementación de la isla peatonal central del municipio de Rionegro, con la aplicación de medidas de tránsito calmado para el tránsito esencial, es algo que debió ejecutarse años atrás. La isla peatonal central del municipio de Rionegro, estará delimitada por un anillo vial unidireccional conformado por las siguientes vías: Calle 47, carrera 46 (posiblemente apoyado por otra vía más alejada), calle 52 y carrera 52.

Esta isla peatonal tendrá la particularidad de la prioridad vial del peatón sobre el vehículo y con el fin de no perjudicar la vitalidad económica de la zona se permitirá el ingreso únicamente del tránsito esencial regido por normas de tamaño y horario entre otros aspectos. El anillo tendrá andenes mínimo de 3,0 metros cada uno y mínimo 3 carriles de circulación de 3,50 metros cada uno, preferiblemente deberá poseer 4 carriles con el fin de facilitar en las horas fuera de pico (punta) las labores de cargue y descargue y estacionamiento de vehículos de forma tal que promueva la actividad comercial y de servicios a lo largo del anillo. Se discutirá la manera de permitir durante muy pocas horas al día el cargue y descargue para el tráfico esencial. Al interior de este anillo se tratará de eliminar o minimizar los estacionamientos fuera de vía pública y desde luego que las vías interiores al anillo permitirán la circulación de ciertos vehículos esenciales como ambulancias, carros de bomberos, vehículos de valores de los bancos, entre otros.

11. Algunas de las vías radiales llegarán hasta este anillo y por medio de giros a derecha ingresarán a éste, o circulando sobre el anillo con giros a derecha saldrán hacia las vías radiales. Para que estas maniobras se faciliten, es indispensable que este primer anillo tenga circulación opuesta a las agujas del reloj (antihorario). Todas las vías radiales en tanto sea posible, deberán llegar al anillo en doble calzada y separador central. Pero dadas las dimensiones actuales de la zona urbana del municipio de Rionegro, parece indispensable identificar un segundo anillo, cruzando la mancha urbana actual, tarea aún en proceso. Todas las vías radiales se propone que tengan una reserva de tierra que permita tres carriles por sentido y un separador central de cinco metros, en casos particulares se permitiría hasta un mínimo de tres metros. De esta manera esta parte del sistema arterial primario permitirá en un futuro la implantación de un sistema de transporte público colectivo con vehículo rápido utilizando el carril izquierdo adyacente a la mediana y con estaciones sobre la mediana (puerta izquierda). Es decir que, a medida que la congestión se vaya incrementando se le restara al tránsito general para dedicarlo a carril solo bus de transporte colectivo. A partir del segundo anillo en estudio, se identificarán otros anillos arteriales bidireccionales con doble calzada alrededor del núcleo central de Rionegro. Esto formará parte de la red vial primaria arterial de la municipalidad (vías tipos VA). Posteriormente, se identificarán vías que nacen en una arteria y mueren en otra arteria denominadas vías colectoras o vías tipo VC, aptas también, para el uso de transporte colectivo e idealmente aptas también, para la implementación de vehículos rápidos de transporte colectivo, es decir, exigirán mediana.
12. La municipalidad debe elaborar un plan de accesibilidad al centro-centro de Rionegro, favoreciendo la circulación peatonal y dificultando la vehicular. Para tal fin se debe elaborar una política de ubicación de parqueaderos fuera de la vía pública en el área exterior al núcleo central, prohibiéndose la construcción de parqueaderos fuera de la vía en el centro-centro de Rionegro.
13. La normativa de parqueaderos, debe ser atractiva para el sector privado y para tal fin se debe elaborar una normativa y dar cierta libertad a la iniciativa privada en la ubicación de los mismos. En el mismo sentido la norma de ubicación por parte de la municipalidad, debe únicamente expresar los sitios o condiciones en las cuales está prohibido la construcción de dichos parqueaderos.
14. Los Anillos 2 y 3 son de tipo arteria mayor, lo cual exige doble calzada y con las arterias radiales conformarán una retícula que permitirá flexibilidad en la urbanización y podrá convertir la mancha urbana de Rionegro en una ciudad competitiva y así lograr mejorar el nivel de ingresos de las habitantes al poder, disminuir el valor agregado de transporte de los bienes producidos en la región, además, de ofrecer seguridad y respeto por el medio ambiente.
15. Si Rionegro no avoca al menos la fase de reserva de tierras para una moderna y eficiente red vial, se volverá a repetir el fenómeno ya sufrido por varias ciudades colombianas y su costo de mejora o renovación, será un impedimento posiblemente insalvable.
16. En cuanto a terminales de transporte regionales, Rionegro actualmente debe tener dos tipos: Quien proveniente de la región o del Valle de Aburrá venga a Rionegro, el destino más importante será el centro-centro de Rionegro. La ubicación del Terminal central del Anillo 1 unidireccional permite que el usuario que llegue a la Terminal, para la mayoría de los viajes pueda concluir su viaje a pie. Si esta Terminal se sitúa alejada del centro-centro, habría que diseñar rutas de transporte público que las conectaran con éste, lo cual va en contravía con la isla central propuesta, además, del castigo e incomodidad de los trasbordos, sumándose los extra costos. Esto ocasionaría pérdida de competitividad del municipio de Rionegro.
17. Las rutas de servicio público que circulan por la vía troncal o autovía Medellín – Bogotá, deben estar conectadas con el municipio de Rionegro, por medio de un transporte que en forma de lanzadera vayan y vuelvan, ya que, los buses regionales y nacionales no pueden desviarse de su ruta.

18. Lo anterior exige que los habitantes de Rionegro para ir a Bogotá, por ejemplo, deban tomar un servicio municipal hasta la Terminal regional y así continuar su viaje en la ruta nacional, en este caso sin pérdida de tiempo en este último.
19. Por este motivo se ha elegido un área a horcajadas sobre la vía troncal o autovía Medellín – Bogotá, que permita construir bahías cercanas a ésta, para ascenso y descenso de pasajeros tanto para rutas nacionales como intermunicipales. Se eligió el cruce de la vía troncal o autovía Medellín – Bogotá con la vía Belén, por encontrarse en jurisdicción del Municipio. Si se pretendiera que dicho Terminal estuviese en la intersección de la vía troncal o autovía Medellín – Bogotá con la vía Los Sauces, el proceso necesitaría acuerdo y conciliación con el municipio de Marinilla. De todas formas la Terminal regional como su nombre lo dice debe ser única.

Artículo 116. Contenido Mínimo del Plan de Movilidad y de Transporte. El estudio de movilidad deberá contemplar en su formulación entre otros los siguientes temas:

- SISTEMA VIAL:

Jerarquía vial urbana: Redefinición de la infraestructura vial.

- Vías de travesía o expresas.
- Arterias.
- Colectoras.
- Servicio urbanas.
- Otras vías: Peatonales, ciclo rutas.

Jerarquía vial rural.

- Primarias o de primer orden.
- Secundarias o de segundo orden.
- Terciarias o de tercer orden.
- Servicio rural.
- Otras vías: ecoturísticas, equino rutas.

Secciones viales urbana y rural: Asignación de secciones viales.

- A nivel urbano: Travesía, arteria y colectoras.
- A nivel rural: Primarias, secundarias y terciarias.
- Proyecciones de la demandas con varios escenarios.
- Solución a puntos de conflicto para cada escenario determinado, teniendo en cuenta los insumos obtenidos en el diagnóstico.
- Solución a problemas presentados en el inventario vial.

- SISTEMA DE TRANSPORTE:

- Proyección del servicio de transporte público.
- Terminales: de carga, de pasajeros y centros logísticos.
- Propuesta de Nuevos sistemas de transporte público para el Municipio.

- ENFOQUE AMBIENTALISTA DE LAS SOLUCIONES DE TRANSPORTE

Parágrafo. El estudio de movilidad parte de la revisión del actual Plan de Movilidad (1999-2007), adoptado por el municipio de Rionegro, y deberá evaluar los costos, financiación, tiempos y responsables.

Artículo 117. Proyectos y Planes para el Mejoramiento de la Movilidad en el municipio de Rionegro.

1. **Terminales y Depósitos de Rutas de Transporte.** El sistema de rutas de transporte colectivo, deberá contener como infraestructura vial los siguientes elementos:
 - a. Ruta, a lo largo de vías públicas.

- b. Paradas, preferiblemente con bahía fuera de la calzada de circulación (off line), para tal fin se requieren de zonas verdes en las vías públicas que soportarán rutas de buses, de un mínimo de tres metros.
- c. Terminales, el sitio donde termina una ruta debe conformar un espacio de uso público, en el cual en las horas fuera del pico o punta, pueden permanecer en espera de servicio un máximo de dos a tres vehículos (buses, microbuses, etc.), y los restantes deben ir a un espacio privado denominado depósito o garaje.
- d. Depósito, área privada dedicada exclusivamente al almacenamiento (garaje), del sistema de buses, microbuses del transporte urbano. Por razones de economía de escala, los depósitos deben servir a varias rutas.

2. Terminales de Pasajeros Intermunicipales. Ubicar fuera del anillo unidireccional propuesto alrededor del núcleo central, un área destinada a la que se le denominaría Terminal Urbana de Pasajeros Intermunicipales.

Para tal fin los lotes que se destinen deberán tener en cuenta factibilidad de ubicación, topografía y movilidad del sector.

Revisados los lotes actualmente disponibles, se encuentra que los más factibles son el lote delimitado por la calle 47, carrera 50 y río Negro, ya que, su ubicación, topografía y la inexistencia de construcciones lo hacen un excelente candidato y los predios sobre la calle 43 avenida Galán y la Carrera 52, en el plan parcial de desarrollo urbano S1-DU-5.

3. Terminales de Pasajeros Regionales. Ubicar una Terminal regional adyacente a la autopista Medellín- Bogotá.

Las zonas destinadas para tal fin, deben poseer terrenos sobre ambos costados de la autopista Medellín - Bogotá y estar conectadas por lo menos con un puente peatonal y eventualmente con un puente vehicular que facilite la operación de la Terminal Regional.

Igualmente se debe considerar un servicio de transporte colectivo que conecte la Terminal urbana con la regional.

Artículo 118. Secciones Viales Urbanas y Rurales. Adóptese como parte integrante del presente Acuerdo las secciones viales que a continuación se detallan tanto para suelo urbano como rural:

- Secciones viales urbanas:

Arteria	Sección	Tipología																Total Sección Pública										
		Antejardín	Andén	Zona Verde	Vía Servicio	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Ciclo-Ruta	Zona Verde	Berma-Cuenta	Calzada	Berma	Separador	Berma	Calzada	Berma-Cuenta		Zona Verde	Ciclo-Ruta	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Vía Servicio	Zona Verde	Andén	Antejardín	
VÍAS URBANAS																												
Arteria Mayor	1-3					2,0	2,0				10,5			5,0		10,5					2,0	2,0					1,3	40,0
Arteria Menor	1-3					2,0	4,0				5,25					5,25					4,0	2,0					1,3	30,0

Colectora Mayor	1 - 3					2 , 0	2 , 0													1 - 3	30 , 0
Colectora Menor	1 - 3					2 , 0	2 , 0													1 - 3	24 , 5
Vía de Servicio Urbana	1 - 3					2 , 0	2 , 0													1 - 3	21 , 0
Vía Peatonal	1 - 3					3 , 0	3 , 5														16 , 0

▪ Secciones viales rurales:

Ti p o de Sección	VÍAS RURALES																										
	Antejardín	Andén	Zona Verde	Vía Servicio	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Ciclo-Ruta	Zona Verde	Berma-Cuenta	Calzada	Berma	Separador	Berma	Calzada	Berma-Cuenta	Zona Verde	Ciclo-Ruta	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Vía Servicio	Zona Verde	Andén	Antejardín	Total Sección Pública	
Vía de Primer Orden	1 - 3					2 , 0	2 , 0				1 0, 5		5 , 0		1 0, 5				2 , 0	2 , 0						1 - 3	4 0, 0
Vía de Segundo Orden	1 - 3					2 , 0	4 , 0				5, 2 5				5, 2 5				4 , 0	2 , 0						1 - 3	2 8, 5
Vía de Tercer Orden	1 - 3					2 , 0	2 , 0				7, 0		2 , 0		7, 0				2 , 0	2 , 0						1 - 3	3 0, 0
Vía de Servicio Rural	1 - 3					2 , 0				2 , 0	4, 0				4, 0	2 , 0		3 , 0		2 , 0						1 - 3	2 8, 0
Corredor Ecoturístico	1 - 3					2 , 0	5 , 0	3 , 0											2 , 0							1 - 3	1 5, 0

Parágrafo. Secciones que serán tenidas en cuenta en el Plan de Movilidad de la zona rural.

Artículo 119. Proyectos Viales Urbanos para Ejecutarse en el Inmediato y Corto Plazo de la Vigencia del Presente Plan de Ordenamiento Territorial. Vías CAI - El Tanque - El Comando de Policía de El Porvenir; Alto Bonito - Cuchillas - La Laja - Autopista, para

completar el anillo vial de Rionegro en la periferia; Doble calzada avenida Galán - glorieta del Éxito - Estación de Servicio El Carretero; y la vía las Torres, desde la glorieta del Éxito hasta el CAI del cruce de El Tablazo, y el proyecto vial que descongestionará la zona central San Antonio.

CAPÍTULO IV SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 120. Concepto de Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios. Es el constituido por todas aquellas infraestructuras o componentes aislados que, conformando redes o independientemente, sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos a todos los desarrollos ubicados en las diferentes clases y tipologías de suelos y de usos del suelo.

Se entiende por servicios públicos domiciliarios los que se establecen en los numerales del 14.21 al 14.28 del Artículo 14, de la Ley 142 de 1994, a saber: Acueducto, alcantarillado, energía, tanto eléctrica como el suministro de gas, teléfono y telecomunicaciones, aseo urbano (recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos).

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 aisle convenientemente a la comunidad del riesgo potencial para su vida, salud y tranquilidad.

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

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 121. Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado. Se establece como proyecto prioritario en el corto plazo, la actualización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, cuyo lineamiento fundamental es la estricta sujeción a la definición y clasificación del suelo, lo cual implica acoger y respetar los perímetros urbano y de expansión, que se establecen en el presente Acuerdo Municipal que aprueba la Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial. El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado garantizará la óptima calidad en la prestación del servicio de agua potable y saneamiento básico ambiental para las áreas delimitadas por los perímetros urbano y de expansión, los cuales contemplan suplir desarrollos urbanísticos con previsión año 2023.

Artículo 122. Implementación del Plan de Gestión integral de Residuos Sólidos (PGIRS). El municipio de Rionegro acogerá las disposiciones definidas en el Decreto Municipal 162 del 1 2005, por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos para el periodo 2005-2020, y en forma particular establecerá convenios con la empresa prestadora del servicio público de aseo, para la atención de una eventual contingencia en materia de disposición final de estos residuos.

Parágrafo. El municipio de Rionegro, a través de su Administración Municipal, deberá emprender en el mediano plazo del presente POT la revisión y ajuste del PGIRS (año 2020), bajo los principios del desarrollo sostenible, la política nacional de gestión integral de residuos sólidos.

Artículo 123. Disposición Final y Tratamiento de los Residuos Sólidos. Respecto a la disposición final y tratamiento de residuos sólidos, a pesar que el lote objeto de este uso no podrá ser ubicado dentro del territorio municipal por las restricciones aeronáuticas vigentes,

el municipio de Rionegro apoyará y participará decididamente en los proyectos regionales que sobre la materia se emprendan.

Parágrafo. De conformidad con la normatividad ambiental vigente, en especial el Decreto 948 de 1998, en el municipio de Rionegro se prohíbe la realización de quemas a cielo abierto de los residuos sólidos, esto con el fin de evitar la emisión de gases efecto invernadero en el marco de La Convención de Cambio Climático.

Artículo 124. Plan de Contingencia para la Disposición y Tratamiento de los Residuos Sólidos. Como Plan de Contingencia las empresas de servicios públicos, y el Municipio deberán localizar a corto plazo las posibles áreas para la disposición final de residuos sólidos, mediante la tecnología de relleno sanitario u otra que sea más eficiente y compatible ambientalmente, para lo cual tendrá en cuenta los criterios y metodología de evaluación propuestos en el Decreto 838 de 2005, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, o la norma que lo complementa, modifique o derogue, como lo son: Capacidad, ocupación actual del área, accesibilidad vial, condiciones del suelo y topografía, distancia entre el perímetro urbano respecto del área para la disposición final de residuos sólidos, mediante la tecnología de relleno sanitario, disponibilidad de material de cobertura, densidad poblacional en el área, incidencia en la congestión de tráfico en la vía principal, distancias a cuerpos hídricos, dirección de los vientos, geoformas del área respecto al entorno y restricciones en la disponibilidad del área.

Una vez ubicados los posibles sitios deberán estar sujetos a los trámites de diagnóstico ambiental de alternativas, licenciamiento ambiental y concepto previo de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, por razones de seguridad aeroportuaria.

Artículo 125. Recuperación y Comercialización de Materiales de Recuperación y Reciclaje - Centros de Acopio. La recuperación y comercialización de materiales reciclables son actividades de servicios ambientales que para su operación requieren de instalaciones adecuadas, con parqueo al interior incluido y a un área proporcional a su categoría. Las actividades de reciclaje - tratamiento o transformación de desechos, se clasifican como actividades industriales por los procesos que conllevan. La gestión integral para la recuperación y reciclaje de residuos sólidos estará sujeta tanto en la zona rural como en la zona urbana a la implementación de los PGIRS, los cuales definen el funcionamiento de los centros de acopio de material reciclable. En cuanto al área rural en donde se regularice el uso del suelo, se realizarán planes especiales en los cuales se determinan los equipamientos necesarios para dar respuesta a lo competente con la recuperación y el reciclaje de los residuos sólidos.

Sobre el suelo rural, se localiza un conjunto de canastillas de acopio temporal de basuras con el fin de prestar el servicio de recolección a sectores en los cuales no se presta tal servicio. Así mismo, se deben establecer incentivos para el desarrollo de actividades de tratamiento y disposición de residuos sólidos, los cuales podrían ser: Composteras, lombricultivos, reciclaje, entre otras localizadas en la zona de equipamientos de la vía Parque Vía Los Sauces.

Artículo 126. Estación de Transferencia. Con el propósito de disminuir costos en transporte de residuos sólidos, se plantea la construcción de una Estación de Transferencia para lo cual el municipio de Rionegro, a través de su Administración, deberá adelantar los estudios pertinentes y obtener las respectivas autorizaciones, licencias y conceptos que sean necesarios de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente para emprender su construcción y puesta en funcionamiento.

Dada la existencia de restricciones aeronáuticas por encontrarse estas zonas a una distancia menor de los 13 kilómetros de radio, con respecto al Aeropuerto Internacional José María Córdova, se deben implementar medidas de manejo ambiental adecuadas y el trámite de los permisos y/o autorizaciones respectivas otorgadas por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil o la entidad que haga sus veces. Con previa autorización de la autoridad ambiental y el Concejo Municipal.

Artículo 127. Plantas de Tratamiento de Residuos Sólidos. Las plantas de tratamiento de residuos sólidos requeridas para el territorio municipal, se ubicarán cumpliendo con los requerimientos de carácter ambiental que se encuentren vigentes a la fecha de su establecimiento y las disposiciones de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil. Con previa autorización de la autoridad ambiental y el Concejo Municipal.

Parágrafo. Se tendrá en cuenta por parte de las Empresas del Servicio Públicos la normatividad sanitaria existente sobre disposición final de animales muertos en vía pública. Igualmente, se cumplirá con las disposiciones que establezcan las autoridades nacionales, departamentales y municipales en materia de salud.

Artículo 128. Manejo y Disposición Final de los Residuos Especiales. En el manejo de residuos sólidos hospitalarios, el generador (clínicas, hospitales, puestos de salud, droguerías y similares), deberá realizar un manejo integral de los mismos y garantizar que este se realice de una manera ambientalmente sostenible, conforme a lo reglamentado en el Decreto 2676 del 2000, o la norma que lo modifique o sustituya.

El manejo por incineración se deberá realizar garantizando que las emisiones sean cero contaminantes o se encuentren dentro de los parámetros de la legislación ambiental vigente.

En la Gestión Integral de los Residuos Hospitalarios y Similares se debe dar estricta aplicación a las normatividad ambiental y sanitaria expedida por los Ministerios de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Salud y Protección Social, en la cual los Decretos 2676 de 2000, 1669 de 2002, 4126 de 2005, y la Resolución 01164 de 2002, le exigen a cada generador la obligación de realizar una adecuada gestión integral de éstos residuos, específicamente frente a la elaboración e implementación del Plan de Gestión Integral de Residuos Hospitalarios y Similares; por lo tanto se prohíbe como disposición final las celdas de seguridad, recomendándose la incineración.

Artículo 129. Disposición Final de Residuos Sólidos Peligrosos. La disposición final de los residuos sólidos peligrosos, será responsabilidad del generador en concordancia con las normas ambientales vigentes. En todo caso, dicha disposición se deberá realizar en sitios o celdas de seguridad debidamente aprobadas por la correspondiente autoridad ambiental, y construidas según las especificaciones aprobadas cuando no sea viable su desactivación.

Artículo 130. Regulación Ambiental de Cementerios. De acuerdo con la Resolución Nacional 1447 de 2009, expedida por el Ministerio de la Protección Social, por la cual se reglamenta la prestación de los servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres; el actual cementerio debe proceder a dar cumplimiento a dicha regulación en los términos previstos.

A largo plazo es necesario que se emprenda la construcción de un nuevo cementerio, puesto que, en la zona donde se localiza, se está consolidando el uso residencial para vivienda de interés social (VIS); además, éste cementerio hace parte de los elementos patrimoniales del sistema estructurante del espacio público del Municipio.

Artículo 131. Escombrera Municipal. En el manejo de escombreras se acatará todo lo enunciado en la Resolución 541 de 1994, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, hoy Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, o la norma que la modifique, sustituya o derogue. Para tal efecto el municipio de Rionegro, identificará áreas donde se puedan desarrollar este tipo de labores.

Parágrafo 1º. En desarrollo e implementación del PGIRS Municipal, se definirá y reglamentará el funcionamiento de los centros de acopio y disposición final de los escombros, mediante los proyectos que se describen en dicho Plan relacionados con la organización, capacitación de la recolección informal, la valoración, reciclaje y transformación de

escombros. Al igual que la definición y selección de sitios para contingencias en lo que compete a la disposición final.

Parágrafo 2º. Está prohibida 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 el manejo adecuado del material de préstamo.

Artículo 132. Aseguramiento de la Prestación Eficiente de los Servicios Públicos Domiciliarios de Agua Potable y Saneamiento Básico. Con el propósito de asegurar la prestación eficiente de los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, en el municipio de Rionegro, se propone la implementación de un programa integral que contemple las siguientes etapas y actividades:

Etapas 1: Cumplimiento de los requisitos establecidos por el Gobierno Nacional para asegurar la prestación eficiente de los servicios de agua potable (AP) y saneamiento básico (SB), para ello se requiere implementar las siguientes actividades:

- Poner en funcionamiento el Fondo de Solidaridad y Redistribución de Ingresos, creado por el Concejo Municipal de Rionegro, mediante el Acuerdo Municipal 179 de 1996.
- Aplicar la estratificación socioeconómica, conforme a la metodología definida a nivel nacional.
- Aplicación de la metodología establecida por el Gobierno Nacional, para asegurar el equilibrio entre los subsidios y contribuciones para los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo.

Etapas 2: Destinar y girar los recursos del Sistema General de Participaciones para el sector de agua potable y saneamiento básico, con el propósito de financiar actividades elegibles conforme a lo establecido en el Artículo 11 de la Ley 1176 de 2007, planes maestros de acueducto y alcantarillado (PMAA).

Etapas 3. Realizar un plan de saneamiento y disponer adecuadamente los residuos sólidos.

Parágrafo. En concordancia con las metas establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo, el documento CONPES 3177 de 2002, el Plan Nacional de Manejo de Aguas Residuales, las Directivas: 015 de 2005 y 05 de 2008, de la Procuraduría General de la República, se establecen como metas de cobertura en suelo rural de prestación de los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico en la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial las siguientes:

- Aumentar la cobertura rural en acueducto a 82,2% y de alcantarillado a 75,2%.
- Tratar el 50% de las aguas residuales vertidas.

Artículo 133. Prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios en el Corregimiento Sur y el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto Internacional José María Córdoba. Para estas zonas se deben emprender en el corto plazo de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes proyectos:

ZONA	PROYECTOS
Corregimiento Sur	Diseño del colector Chipre el cual iniciará en el sector La Amalita, incluyendo la zona del Centro Educativo Rural Chipre, y la parcelación Villas de Llanogrande, hasta el sector El Porvenir, allí se conectará a la red con el colector existente, a la altura del MH 43 existente.
Módulo de Interés Económico del Aeropuerto Internacional José María Córdoba	Proyectar la expansión de la red de acueducto hasta el hospital San Vicente de Paul, por la vía EL Porvenir-Zona Franca-torres de aproximación-Tablazo-Aeropuerto. En el tema de alcantarillado se adelantarán estudios para un colector por la margen derecha del río Negro desde el puente Paimadó y hasta la EBAR.

CUARTA PARTE DISPOSICIONES COMUNES

CAPÍTULO I USO SOCIAL OBLIGADO

Artículo 134. Concepto. Es el que se le asigna a los inmuebles públicos y privados que por el servicio que prestan y sus especiales condiciones locativas como patrimonio social y colectivo deban mantener como reserva tanto el suelo como la edificación durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, dentro de todo el territorio municipal. Con la asignación de este uso se busca obtener un equilibrio de la estructura espacial urbana y rural que propenda por el logro de una mejor calidad de vida, en el Municipio y en la región.

Artículo 135. Clasificación de los Usos Sociales Obligados. Los usos sociales obligados son de dos tipos:

1. **Genérico.** Producto de la aplicación de normas al proceso de urbanización, parcelación, partición y construcción tales como: Las vías, jardines, antejardines, retiros aledaños a corrientes de agua (APH), retiros viales y de separación entre edificaciones, retiros de aislamiento, zonas verdes recreativas, servicios colectivos, etc.
2. **Específico.** Estos por lo general tienen sus propias normas y se catalogan como usos complementarios y/o restringidos por su debida ubicación en el Municipio. Están sujetos a la norma específica que se defina para cada uno de ellos.

Según la finalidad requerida y del servicio que preste a la comunidad el uso social obligado se clasifica en:

- a. **Áreas viales.** Corresponde al área comprendida por toda la sección pública de la vía con todos sus componentes (calzadas, separadores, zonas verdes, andenes y antejardines).
- b. **Áreas de espacio público.** Comprende los espacios públicos destinados a plazas, parques y zonas verdes de propiedad pública o privada producto de la conformación del sistema de espacios públicos.
- c. **Áreas de equipamientos.** Comprende los edificios públicos o equipamientos públicos o privados de los subsistemas de:
 - Educación.
 - Recreación y deportes.
 - Salud.
 - Comunitarios.
 - Culturales.
 - De asistencia social.
 - Culto.
 - Fuerza pública.
 - Administración de justicia.
 - Justicia cercana al ciudadano.
 - Prevención y Atención de desastres.
 - Para los servicios públicos.
 - Para el transporte.
 - De almacenamiento y distribución del sector primario.
 - De equipamientos sanitarios.
 - Institucionales de todos los ámbitos.

Las diversas tipologías de equipamientos de esta clasificación, están contenidas en el aparte correspondiente del Anexo Clasificación del Sistema de Equipamientos.

Artículo 136. Asignación de los Usos Sociales Obligados. Asígnese como usos sociales obligados para todo el territorio municipal, y de acuerdo con la clasificación establecida, todas

aquellas áreas que a la fecha de vigencia del presente Acuerdo existan en todo el territorio municipal y se caracterizan como de tipo genérico, según el Artículo anterior, y las que en un futuro se llegaren a definir como tales en el proceso del desarrollo urbano, y todas las caracterizadas en el mismo Artículo como de tipo específico y señaladas especialmente en el plano de usos del suelo anexo y que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 137. Declaración de Uso Social Obligado Específico. Declárese de uso social obligado específico los siguientes inmuebles, entre los cuales se encuentran los ya declarados mediante los Acuerdos Municipales Nos. 076 de 2003 y 011 de 2008, los cuales se encuentran delimitados en los Mapas con códigos POT_CU_230 y POT_CR_340:

USO SOCIAL OBLIGADO ESPECÍFICO	
PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA y/o CÉDULA CATASTRAL
I.T.I.S.A(predios arriba de ITISA para ampliación)	020-0011266
Liceo José María Córdoba	020-0026641
Normal Departamental	020-0026641
Politécnico Jaime Isaza Cadavid	020-0017240
Comunidad Hermanas Reparadoras	020-0015545
Ciudadela Universidad Católica de Oriente	020-0000123, 020-0004562, 020-0026558
CECODES (Coredi)	020-0055961
Escuela Eduardo Uribe Botero	020-0016761
Colegio Divino Niño	020-0024837
Colegio de la Presentación	020-0028928
Colegio El Triángulo	020-0026553
Club Recreativo Comfama y Tutucán	020-0003268, 020-0021865, 020-0010945, 020-0021865
Club Campestre La Macarena	020-0005285
Parque Unidad Deportiva y Estadio Alberto Grisales	020-0036953
Parque Colina del Cementerio	020-0047265
Finca La Morelia	020-0005232
Lote Calle. 46x Cra 50	020-0050224
EPM	020-0035652
EPM	020-0021271
Centro de Convenciones La Salle	020-0053688
Club Campestre Llanogrande	Predio 5-1002 matricula 020-0024848 y predio 5-965 matrícula 020-0024849
Predio entre la 6ª y 7ª Etapa del Barrio El Porvenir (Plazoleta Parque Lineal del Río Negro)	020-0033245
Estación de Bomberos (Plazoleta Parque Lineal del Río Negro)	615-01-001-00010-226-00008

Artículo 138. Procedimiento para la Destinación, Cambio o Anulación del Uso Social Obligado.

1. **De Tipo Específico.** El Alcalde deberá, previo concepto de la Secretaría de Planeación, someter a consideración del Concejo Municipal, la solicitud de declarar o suprimir por Acuerdo, la destinación de uso social obligado específico.

- a. Las áreas destinadas a uso social obligado específico, solamente podrán ser cambiadas de destinación por la Administración Municipal, por otra de las catalogadas como uso social obligado o para espacio público, previa concepto favorable de la Secretaria de Planeación después de analizar el déficit del sector donde se ubique.
- b. Los equipamientos institucionales, podrán ser destinados a actividades de comercio o servicio o ser completamente reemplazado por otra edificación para otro uso permitido en la zona donde se ubique, cuando este se traslade o desaparezca la institución o se reemplace por otro edificio. Y por lo anterior, no se mantiene su condición de uso social obligado de tipo institucional.

2. **De Tipo Genérico.** Compete a la Secretaría de Planeación, decidir sobre las propuestas de anular o modificar la destinación de áreas al Uso Social Obligado Genérico, salvo que se trate de áreas que hayan ingresado al Uso Público, y siempre que se ajusten a las correspondientes reglamentaciones de Usos del Suelo.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

Artículo 139. Lineamientos Ambientales para la Actividad Minera. El municipio de Rionegro por hacer parte del Distrito Minero del Oriente Antioqueño, acoge las políticas, planes y programas que se dicten en el sector con el propósito de mejorar la productividad y competitividad sostenible, no obstante establece como regulación municipal de la actividad minera, acorde con la normatividad nacional, Ley 685 de 2001, y la Ley 1382 de 2010, que modifica el Código de Minas, el siguiente régimen:

1. Se prohíbe la creación de espejos de agua en el cono de aproximación al Aeropuerto Internacional José María Córdova, como fruto de la actividad minera, teniendo en cuenta que por la proximidad a dicho Aeropuerto, estos ecosistemas artificiales se constituyen en sitios aptos para el establecimiento de aves migratorias que ponen en riesgo la aeronavegación.
2. Se deberá considerar como documento de orientación el estudio realizado por CORNARE, denominado "Identificación de Zonas Potencialmente Explotables para los Recursos Minerales y Pétreos en la Subregión Valles de San Nicolás".
3. Toda actividad minera deberá tecnificarse con miras a reducir y controlar los efectos ambientales que se deriven de ésta.
4. Toda actividad de explotación de materiales, debe cumplir con las exigencias contenidas en las disposiciones vigentes, la conservación del medio ambiente y la recuperación de la ceniza volcánica y capa vegetal, si fuere el caso, y la preservación de las zonas restringidas para actividades mineras.
5. En la exploración y explotación minera y beneficio de los recursos minerales, deben tenerse en cuenta las consideraciones técnicas y normativas, incluyendo entre otras, la Ley 685 de 2001 Código de Minas, y sus decretos reglamentarios, la Ley 99 de 1993 Ley Ambiental, la Ley 388 de 1997, Ley 902 de 2004 y sus decretos reglamentarios, que permitan la gestión del sector minero con una visión racional e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural, contribuir a la sostenibilidad del recurso y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, lo social, lo económico y lo urbanístico.
6. En las actividades mineras se deben acoger los lineamientos que se establezcan para el mejoramiento tecnológico en la exploración, explotaciones y el aprovechamiento de minerales.
7. Darse estricta observancia a las áreas o zonas del municipio de Rionegro que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 685 de 2001 (Código de Minas), o la Ley que la modifique y el presente Plan de Ordenamiento Territorial consideran como reservadas, excluidas y restringidas.
8. En la utilización del medio natural, se deberá aplicar la legislación ambiental y minera vigente y garantizar una buena gestión del recurso, cumpliendo con las disposiciones establecidas sobre la materia. Los interesados en la actividad minera, deberán sustentar y ejecutar sus actividades dentro de los lineamientos exigidos por la Corporación Autónoma Regional de los ríos Negro – Nare CORNARE, en sus respectivas licencias o guías mineroambientales o por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, según el caso.

9. Se deberán propiciar condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
10. Para proteger la ceniza volcánica, los proyectos de explotación minera dentro de su plan de recuperación deberán presentar una propuesta de restauración del perfil del suelo, utilizando para ello el espesor total de cenizas volcánicas removidas.

Artículo 140. Objetivos del Ordenamiento Minero. Las actividades mineras que se desarrollen en el municipio de Rionegro, deberán enmarcarse en los objetivos del ordenamiento minero, a saber:

1. Promover el desarrollo sostenible municipal, y el uso ordenado del territorio y sus recursos naturales, de acuerdo con su capacidad o vocación productiva y sus limitaciones de riesgos, en forma tal que se satisfagan las necesidades o demandas de la población sin ocasionar su agotamiento.
2. Determinar áreas de importancia minera municipal bajo un marco geológico minero ambientalmente sostenible, que contribuyan a la planificación ordenada de la ocupación del espacio físico geográfico, al desarrollo económico y al mejoramiento del bienestar de la población, según demanda local y regional minera.
3. Planificar no sólo la utilización o aprovechamiento minero, sino el impacto sobre los asentamientos que se generan a partir de la explotación.
4. Aplicar prácticas, sistemas o tratamientos tecnológicos para proteger la integridad de la riqueza natural. Es de vital importancia que para el río Negro y demás fuentes, que estos propósitos llevan implícitos exista el compromiso de planificar integralmente la explotación minera con el impacto sobre los asentamientos humanos y la protección de los suelos, los recursos hídricos, la biodiversidad, la calidad del aire y el paisaje natural, así como rehabilitar los recursos deteriorados.

Artículo 141. Restricción de la Actividad Minera. Consecuente con lo dispuesto en el Artículo precedente, en el municipio de Rionegro, se restringen de cualquier uso minero las siguientes áreas:

1. Zonas de protección ambiental o de alta fragilidad ecológica, zonas de protección y transición de nacimientos hídricos y zonas ocupadas por bosques primarios y secundarios, en áreas de protección ambiental o rondas hídricas.
2. Se excluyen de la actividad minera el suelo urbano, y se restringe en las áreas proyectadas como de expansión urbana, en zonas de conflicto de usos, ya sea minero – agropecuario, minero – institucional y minero - ambiental.
3. Zonas de alto riesgo y amenaza.
4. Zonas de importancia económica y social, por su producción agrícola (cultivos mecanizados o industriales, cultivos permanentes, semipermanentes, temporales o de sostenimiento familiar).
5. Zonas que por su ubicación, características geofarmacológicas, ecológicas y de significancia visual, presentan altos valores paisajísticos.
6. En el cono de aproximación del Aeropuerto Internacional José María Córdova.

Artículo 142. Criterios que Fundamentan la Evaluación, Selección y Delimitación de las Áreas Mineras. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que tenga interés o

competencia en la evaluación, selección y delimitación de las áreas mineras en el municipio de Rionegro, debe tener presente los siguientes criterios:

1. Presencia de minerales, su calidad observada e importancia comercial del material y reservas calculadas.
2. Disposición estructural de las rocas según estudios geológicos o posibilidad de utilizar suelos degradados por erosión o actividad intensiva de pastoreo.
3. Demanda o necesidades generales de abastecimiento, fundamentalmente a nivel municipal, o ubicación estratégica con respecto a los centros de consumo.
4. Facilidad de acceso e infraestructura de comunicación y transporte existente.
5. Factibilidad de nuevos proyectos a partir de la explotación de un recurso minero.

Artículo 143. Estudio de Zonificación Minera. En el corto plazo, la Administración Municipal de Rionegro, deberá entregar un Estudio de Zonificación y Manejo de la Minería, de acuerdo con los títulos otorgados por la autoridad minera competente, y según las áreas susceptibles de desarrollar esta actividad.

Igualmente deberá entregar una propuesta para el manejo de la minería artesanal en el área rural para las quebradas La Mosca y La Cimarronas.

Artículo 144. Protección de Aguas Subterráneas. Con el propósito de proteger el recurso hídrico subterráneo en el territorio del municipio de Rionegro, todo proyecto, obra y/o actividad, que pueda generar afectaciones significativas en la cantidad y calidad del agua de los acuíferos, tales como el establecimiento de cementerios, la operación de rellenos sanitarios, los depósitos de materiales contaminantes, la construcción de pozos sépticos, el establecimiento de cultivos industriales, estaciones de servicio, plantas industriales y de explotaciones agropecuarias, entre otras, presentarán dentro de su estudio de impacto ambiental ó plan de manejo ambiental, una caracterización detallada de la afectación en su área de influencia, la cual debe contener como mínimo la siguiente información:

- a) Localización y descripción del nivel freático y el estado del acuífero.
- b) Descripción de las afectaciones derivadas de la construcción y/u operación del proyecto que incluya:
 - Acción ó actividad que genera la afectación.
 - Sustancias contaminantes (nombre común, denominación industrial o comercial, composición química, densidad, viscosidad y otras).
 - Cantidad de sustancias vertidas discriminadas según tipo de sustancia por unidad de tiempo.
 - Duración de la actividad, señalando el tiempo de iniciación, las variaciones temporales que hayan ocurrido y el tiempo estimado hacia el futuro.
 - Tratamiento utilizado antes del vertimiento y tipo de control o de seguimiento que se realice a la causa de la afectación.
 - Modo de vertimiento.
- c) Identificación de las variables susceptibles de afectación (cantidad, calidad, permeabilidad, porosidad, etc.).
- d) Inventario de focos de contaminación existentes en el área de influencia.
- e) Número de usuarios de agua subterránea en el área de influencia.
- f) Descripción de las medidas de mitigación y control de la afectación de los acuíferos.

- g) Propuesta de monitoreo y seguimiento a la cantidad y calidad del recurso.

La construcción de vías y urbanizaciones, la explotación de minas y canteras y en general todo proyecto, obra y/o actividad, que requiera la remoción de suelo, deberá presentar dentro de su estudio de impacto ambiental o plan de manejo ambiental, una valoración de la vulnerabilidad ocasionada a los acuíferos que contenga:

- a) Localización y descripción del nivel freático.
- b) Descripción y caracterización del acuífero.
- c) Identificación de las variables susceptibles de afectación (cantidad o calidad).
- d) Inventario de focos de contaminación existentes.
- e) Descripción de las medidas de mitigación y control de la contaminación de acuíferos.

El municipio de Rionegro, a través de la dependencia respectiva, se encargará de exigir los requisitos mencionados anteriormente, a aquellos proyectos que no requieren tramitar y obtener licencia ambiental o aprobación del Plan de Manejo Ambiental, ante la autoridad ambiental regional de conformidad con lo dispuesto en las Leyes 99 de 1993 y 685 de 2001, y el Decreto 1220 de 2005, o las normas que las modifiquen o sustituyan.

Artículo 145. Protección de la Ceniza Volcánica. En razón a la importancia que tiene la presencia de ceniza volcánica en la conservación de la cantidad y la calidad del recurso hídrico y en la disminución de los procesos erosivos en los suelos, se establecen los siguientes lineamientos ambientales:

1. Los proyectos de urbanismo, infraestructura de vías y transporte, agroindustrias, industrias y en general todos los proyectos que impliquen movimientos de tierra en zonas urbanas y rurales del Municipio, deberán utilizar el 100% de las capas de cenizas volcánicas removidas durante el proceso de construcción, en la adecuación de sus zonas verdes, adecuación de otros terrenos en el predio, y/o recuperación de zonas degradadas por actividades humanas o fenómenos naturales dentro de su entorno de influencia.
2. Todo movimiento de tierra, deberá realizarse bajo el siguiente procedimiento:
 - 2.1. Retirar separadamente la capa vegetal. Esta capa podrá ser utilizada en la revegetalización del mismo predio o en alguna propuesta contemplada dentro del plan de manejo ambiental.
 - 2.2. Retirar los 60 centímetros de suelo localizados después de la capa vegetal. La cual deberá ser almacenada evitando su compactación, secamiento y conservando su humedad natural. Este suelo será utilizado en la conformación final de llenos o zonas degradadas.
3. La disposición de la Ceniza Volcánica debe realizarse de tal manera que se recupere el perfil del suelo, de manera similar al que se presentaba en las condiciones originales del terreno (vegetación- horizonte orgánico- ceniza volcánica).
4. Los proyectos de explotación minera dentro de su plan de recuperación, deberán presentar una propuesta de restauración del perfil del suelo, utilizando para ello el espesor total de cenizas volcánicas removidas.
5. Las actividades agrícolas en el Municipio, deberán implementar prácticas culturales de conservación de suelo, tales como, fajas alternas, siembra sobre curvas de nivel,

rotaciones en cultivos limpios, desyerbas selectivas, uso de machete, barreras vivas, zanjillas y obras de desvío de aguas.

6. Todo proyecto, obra o actividad, a implementarse en las zonas denominadas de alto y medio potencial de depósito hídrico y que requiera de licencia ambiental, deberá presentar dentro de su Plan de Manejo Ambiental lo siguiente:
 - a. Propuesta de conservación de la capa de cenizas volcánicas en el área del predio, enfocada a la protección de acuíferos por contaminación.
 - b. Propuesta para la utilización de las cenizas volcánicas removidas, en procesos de recuperación del perfil del suelo de zonas degradadas, ya sea por actividad humana o natural.
 - c. Diseño de un sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas, acorde con la normatividad ambiental vigente, en el caso de que la disposición final sea por infiltración al recurso suelo.

Artículo 146. Incentivos a la Protección y Conservación Ambiental. El Municipio, a través de la Alcaldía, con el propósito de hacer de Rionegro una ciudad verde, amable y sostenible, debe establecer una política o estrategia financiera, con el propósito de incentivar la conservación y protección ambiental, la cual deberá incluir aspectos como:

1. Beneficios tributarios representados en menor carga impositiva predial.
2. Priorizar las áreas boscosas que están en las bocatomas de acueductos veredales y municipales con los recursos del 1% de los ingresos corrientes del municipio de Rionegro.
3. Pago por servicios ambientales.
4. Fomentar en el Municipio, la constitución voluntaria de reservas naturales de la sociedad civil y asociada a ellas el ecoturismo.
5. Crear un incentivo por tala evitada.
6. Fomentar las plantaciones forestales en el Municipio, dados sus beneficios ambientales.

Artículo 147. Reservas Naturales de la Sociedad Civil. Como alternativa para lograr las políticas de la visión del municipio de Rionegro, así como para desarrollar el ecoturismo como alternativa económica, se incentivará la constitución voluntaria de las reservas naturales de la sociedad civil, las cuales se definen de conformidad con el Artículo 109, de la Ley 99 de 1993, como la parte o el todo del área de un inmueble que conserve una muestra de un ecosistema natural y sea manejado bajo los principios de la sustentabilidad en el uso de los recursos naturales, cuyas actividades y usos se establecerán de acuerdo a reglamentación, con la participación de las organizaciones sin ánimo de lucro de carácter ambiental.

Para ello el municipio de Rionegro, establecerá beneficios tributarios en materia de impuesto predial para aquellos inmuebles que hayan sido aprobados por la Autoridad competente, mediante acto administrativo como Reservas Naturales de la Sociedad Civil.

Artículo 148. 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.

Requisitos para el descapote. El descapote debe ser clasificado y separado el material vegetal.

Estos elementos pueden ser reutilizados en la misma obra o en otra, con las siguientes condiciones:

1. 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.
2. 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.
3. Cuando el material vegetal y/o 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.
4. Todo descapote requiere el visto bueno de la Unidad Técnica del Medio Ambiente o quien haga sus veces.

Artículo 149. Proyectos Ambientales y de Saneamiento Básico.

1. Elaboración e implementación del Plan de Manejo del Parque Ambiental Lago Santander.
2. Diseño y construcción de parques lineales en las franjas de protección de las corrientes hídricas rurales.
3. Diseñar e implementar un programa de reforestación de los cerros tutelares del Municipio (Cerro Verde, Cerro Capiro y Cerro El Resguardo) y de las cuencas hidrográficas que así lo ameriten, principalmente en zonas estratégicas, como las fuentes hídricas abastecedoras de acueductos.
4. Formulación y construcción de la estación de transferencia de residuos sólidos en el Municipio.
5. Realizar un estudio de evaluación de vulnerabilidad de acuíferos en convenio con CORNARE.
6. Sistematizar información sobre la calidad del agua subterránea en convenio con CORNARE.
7. Reglamentar el uso, manejo y aprovechamiento de las aguas subterráneas de acuerdo a la Política Hídrica, que se formule a nivel nacional.
8. Elaboración y reglamentación de los Planes de Manejo y/o de rehabilitación de las cárcavas del sector de Fontibón, de la cabecera norte del Aeropuerto y de las canteras de la vereda Yarumal.
9. Coadyuvar la ejecución del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Abreo – Malpaso al 2016, a través de las siguientes estrategias:
 - Educación Ambiental.
 - Saneamiento Básico Ambiental.
 - Producción más limpia.
 - Manejo de usos del suelo y áreas de protección.

10. Ejecución del Proyecto MASBOSQUES, liderado por CORNARE en las zonas de protección, establecidas por el Acuerdo 016 de 1998 o el que lo modifique.
11. Saneamiento Básico del Corregimiento Sur, a través del Sistema de Alcantarillado y Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales.
12. Adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hidrológicos que surten el acueducto municipal o de los acueductos y saneamiento veredal en el municipio de Rionegro.

TITULO III COMPONENTE URBANO

Artículo 150. Concepto. El Componente Urbano del Plan, según lo establece el Artículo 13, de la Ley 388 de 1997, es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. De éstas, serán estructurales, las que definen las políticas y estrategias de mediano plazo del Componente Urbano; y serán generales, las que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano. Por lo tanto, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores.

En razón de la vigencia de mediano plazo del Componente Urbano del Plan, en las normas generales, se establece también la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del Alcalde permitirán su revisión parcial. En el caso del presente Plan, su vigencia será lo que falta de la presente administración municipal y dos (2) períodos de las administraciones municipales, es decir, los comprendidos entre los años 2012—2015 y 2016—2019.

PRIMERA PARTE NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES

CAPÍTULO ÚNICO POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

Artículo 151. Políticas de Mediano y Corto Plazo en el Componente Urbano.

1. Inducir el desarrollo organizado, continuo y racional del territorio, en armonía y equilibrio entre el espacio público y el espacio de propiedad privada en cumplimiento de su función social y ecológica.
2. Delimitar, reglamentar y respetar las diferentes clasificaciones del suelo en el territorio municipal en procura de un desarrollo compacto del área urbana.
3. Resignificar, exaltar y valorar los Centros Históricos del área central de Rionegro y de San Antonio de Pereira, declarados Monumento de la Nación y el patrimonio histórico cultural municipal.
4. Consolidar el Sistema de Espacio Público Municipal, mediante la articulación e integración de todos sus componentes, constituyéndose como el elemento ordenador del territorio por excelencia.
5. Ofertar bienes y servicios mediante una adecuada zonificación de usos del suelo que revitalice y dinamice el Municipio y genere interrelaciones de conectividad, complementariedad, cooperación e integración territorial.

Artículo 152. Estrategias para la Ocupación y Manejo del Territorio.

Articular e integrar los diferentes componentes del Espacio Público Municipal y los sistemas estructurantes de la ciudad, generando:

1. Una Ciudad Compacta en su área urbana en tanto proyecta:

- a. Desarrollar prioritariamente las áreas urbanizables no urbanizadas dentro del perímetro urbano, respetando la delimitación y reglamentación previstas.

- b. Formular, desarrollar e implementar el macro proyecto Plan Maestro de Espacio Público, garantizando un ambiente saludable para sus habitantes y visitantes.
- c. Formular, desarrollar e implementar el macro proyecto de Patrimonio Cultural garantizando un legado patrimonial para las futuras generaciones y el disfrute de las actuales.

2. Una Ciudad Verde que proyecta:

- a. Resignificar al río Negro como eje articulador del sistema de espacio público, integrando los diferentes sectores urbanos y rurales a partir de la accesibilidad y continuidad a la llanura del río Negro.
- b. Asumir y respetar las áreas de protección de recursos hídricos: Nacimientos y quebradas afluentes del río Negro, delimitados y reglamentados.
- c. Asumir y respetar las áreas forestales protectoras de suelos y recursos hídricos: Nacimientos y quebradas afluentes del río Negro delimitados y reglamentados.
- d. Generar, recuperar y restituir las zonas verdes públicas, en procura de su disfrute visual, accesibilidad y apropiación e integración a la llanura de inundación del río Negro y el Plan de Movilidad.
- e. Dar continuidad vial a cualquier tipo de desarrollo urbanístico, consolidando los diferentes componentes de la sección vial entre los cuales tenemos las zonas verdes y los antejardines.

3. Una Ciudad Amable en tanto proyecta:

- a. Propiciar condiciones de accesibilidad generando vías, con adecuadas condiciones para personas con movilidad reducida (sin que estas signifiquen barreras arquitectónicas para las demás personas), con señalización vial informativa y preventiva.
- b. Recuperar los recorridos patrimoniales testimonio histórico del poblamiento urbano y la relación de redes y caminos rurales e intermunicipales, como componentes de los sistemas de movilidad, espacio público y patrimonio histórico cultural.
- c. Definir los subsistemas o redes de andenes, ciclorrutas, alamedas, miradores urbanos y parques naturales y construidos.
- d. Integrar mediante la adecuación y construcción de aceras o andenes en los tramos faltantes para consolidar el circuito turístico entre el Centro Histórico Monumento de la Nación área central de Rionegro, con el Centro Histórico San Antonio de Pereira y los diversos sectores del Municipio con atributos naturales y paisajísticos.

4. Una ciudad Sostenible en tanto proyecta:

- a. Generar interrelaciones de conectividad, complementariedad, cooperación e integración territorial, a partir del Plan de Movilidad como base y soporte económico del territorio municipal, como agente generador del sistema único de espacio público, propiciando el acceso a la oferta de bienes y servicios.
- b. Generar una amplia gama de bienes y servicios: Culturales, educativos, turísticos, recreativos, mercantiles, financieros, administrativos, residenciales, entre otros, con una distribución y zonificación armónica en términos de conveniencia, avenencia, intensidad, y compatibilidad, entre los mismos, que garanticen un municipio equilibrado, equitativo,

razonable, **moderando** su crecimiento en procura de un bienestar de pobladores y visitantes.

SEGUNDA PARTE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPITULO I ZONAS HOMOGÉNEAS Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 153. Concepto. Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, por las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada. Mediante los tratamientos, se establecen los objetivos y lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo, gestión y financiación de todos los sectores de la ciudad.

Con el objeto de definir el tratamiento que se aplica a las diferentes áreas del suelo urbano y del suelo expansión, el Plan de Ordenamiento parte de la premisa que las propuestas para los distintos sectores deben definirse a partir del reconocimiento de las particularidades de conformación y desarrollo de los mismos. Para tal efecto se entiende por "área morfológica homogénea", un sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, dotación de infraestructura, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores.

Las áreas homogéneas se clasifican en:

- a. Sectores o conjunto de edificaciones con valor arquitectónico, urbanístico y ambientales representativos.
- b. Áreas homogéneas caracterizadas con un desarrollo definido y estable.
- c. Áreas homogéneas caracterizadas por un desarrollo incompleto e inadecuado.
- d. Áreas homogéneas caracterizadas por un conflicto funcional y deterioro físico.
- e. Áreas libres urbanizables o construibles.

Del análisis de cada área homogénea, según sus carencias, conflictos, tendencias y potencialidades, se determina la propuesta de desarrollo o "tratamiento urbanístico" para cada una. Esta definición puede dirigirse a consolidar su vocación actual o a modificarla parcial o totalmente, según sea el caso, de acuerdo con los procesos que el ordenamiento contempla, serán desarrollados en el futuro.

El Plan de Ordenamiento Territorial, aporta un contexto general de planificación y regulación a partir de la definición de tratamientos urbanísticos para toda la ciudad, considerando la globalidad de sus aspectos operativos. La planificación de detalle, específica para un determinado sector, se realiza mediante la figura de planes parciales, proyectos de regularización y legalización urbanística, entre otros.

Las propuestas de desarrollo definidas a través de los tratamientos urbanísticos son parte constitutiva de las normas generales del componente urbano.

Parágrafo. Desde el punto de vista metodológico, las áreas homogéneas, están delimitadas como polígonos que representan la unidad básica al momento de normatizar y de acuerdo a su clasificación dividen el territorio en multiplicidad de polígonos.

Artículo 154. Tipos de Tratamientos. De conformidad con lo establecido por la Ley 388 de 1997, y sus Decretos reglamentarios, se determinan los siguientes tipos de tratamientos:

1. Conservación.
2. Consolidación.
3. Mejoramiento Integral.
4. Renovación Urbana.
5. Desarrollo (aplicable a suelo urbano o de expansión).

La delimitación y diferenciación de las áreas a las cuales se asignan estos tipos de tratamientos aparece consignada en el plano o Mapa con código POT_CU_210 “Zonas Homogéneas y Tratamientos Urbanísticos”, anexo a este Plan.

Descripción del polígono o área de planeamiento. El código de cada polígono está compuesto por: El sector, el tipo de tratamiento y un consecutivo:

SECTOR:	Sector Centro:	S1
	Sector San Antonio:	S2
	Sector Santa Ana:	S3
	Sector El Porvenir:	S4
TRATAMIENTO:	Conservación:	C
	Consolidación:	CN
	Mejoramiento Integral:	MI
	Renovación:	R
	Desarrollo en suelo urbano:	DU
	Desarrollo en suelo de expansión:	DE

El último número del código, corresponde a un consecutivo por tratamiento, que diferencia un polígono de otro.

Artículo 155. Tratamiento de Conservación (C). Este tratamiento, se aplica a las áreas homogéneas identificadas como **sectores urbanos con alto valor urbanístico**, arquitectónico y paisajístico, con el fin de orientar acciones que permitan la valoración, protección y recuperación de estos sectores, que cuentan con un conjunto de elementos significativos o altamente representativos de la arquitectura y el urbanismo de la ciudad, procurando la preservación de sus características arquitectónicas, urbanísticas, morfológicas, ambientales y paisajísticas. Para ello, se establecen diversas limitaciones a la transformación de la estructura física, de espacios naturales y espacios públicos, de edificaciones singulares y de conjuntos construidos y sectores de interés patrimonial en el Municipio.

Este tratamiento aplica a los sectores del Centro Histórico de Rionegro, en los barrios: Centro, Belchite, Alto del Medio, La Pola y Alto de la Capilla –polígono S1-C1- y el sector central de San Antonio de Pereira, en el entorno del parque principal y los recorridos hacia el cementerio – polígono S2-C2-. La delimitación de estas áreas, se expresan gráficamente en el plano Tratamientos Urbanísticos, anexo a este Acuerdo.

Los predios ubicados en su interior, solo podrán desarrollarse predio a predio utilizando un aprovechamiento bajo, definido en el presente Plan en el Título III, Componente Urbano, Primera Parte, Capítulo III, sobre criterios para fijar los Aprovechamientos Urbanísticos, hasta que se definan las normas generales y básicas para el polígono, acorde con las directrices definidas en la Fase II del Plan Especial de Manejo y Protección. El aprovechamiento máximo permitido solo podrá utilizarse una vez se adopten las respectivas normas.

Parágrafo 1º. Cualquier intervención en alguno de los componentes de los Centros Históricos (Centros Históricos de Rionegro y San Antonio de Pereira), constituidos por: Bienes

inmuebles, recorridos, bienes muebles (monumentos, esculturas) y elementos del inventario de Bienes de Interés Cultural, confirmados en la presente revisión y los que determine la Fase II del Plan Especial de Manejo y Protección, deberán contar con la autorización previa de la autoridad que efectuó la declaratoria, para este caso, el **Ministerio de Cultura**, es la autoridad competente, por ser la declaratoria Bien de Interés Cultural de carácter nacional (Monumento Nacional).

Parágrafo 2º. El régimen de sanciones y faltas contra el patrimonio cultural se rige por el Decreto Nacional 763 de 2009, o aquel que lo modifique o sustituya en sus respectivos títulos, así como los estímulos para la conservación y mantenimiento de los Bienes de Interés Cultural.

Artículo 156. Tratamiento de Consolidación (CN). Este tratamiento corresponde a las áreas homogéneas caracterizadas como **desarrollo definido y estable** y que se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan; los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores están orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos ambientales y paisajísticos que se presentan y corregir el déficit de espacio público, así como las condiciones de saturación a futuro y propiciar la generación, dotación y mantenimiento de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población.

Las áreas con tratamiento de consolidación, deberán recuperar las zonas verdes de propiedad pública invadida, para la construcción de corredores verdes sobre las vías; los nuevos proyectos deberán prever esta situación y además aportar para la construcción del sistema general de espacio público. Se deben efectuar circuitos y recorridos peatonales y ciclísticos que permitan aprovechar dicho sistema, permitiendo el acceso y la movilidad.

Las nuevas dotaciones, se obtendrán mediante la aplicación de normas sobre obligaciones urbanísticas o constructivas. Sin embargo, en aquellas áreas homogéneas habitadas por la población de menores ingresos, será la Administración Municipal, la que promueva y apoye la realización de estas dotaciones.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de las áreas a las cuales se les asigna este tratamiento, se podrá realizar de forma individual predio a predio; o mediante integración inmobiliaria, acorde con los aprovechamientos, densidades, estándares de espacio público y equipamiento y vialidad, determinados en el presente Plan.

Este tratamiento se aplica a un alto porcentaje del suelo urbano y en el plano de Tratamientos Urbanísticos se aprecia la delimitación gráfica exacta de los polígonos con este tratamiento.

Parágrafo 1º. En los predios desarrollables aislados, localizados al interior de las zonas de consolidación, surtirán efecto las normas básicas referentes a los procesos de urbanización o construcción, al tiempo que deberán cumplir las condicionantes de desarrollo establecidas para el polígono en el cual se inscribe y contribuir en su proceso de construcción, con el propósito de desarrollo del área a consolidar.

Parágrafo 2º. Todas las construcciones nuevas y los cambios de uso que se desarrollen en las áreas sujetas al tratamiento de consolidación, deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas que se contemplan en este Plan de Ordenamiento Territorial, sea que construyan de manera individual o mediante la formulación de cualquier otro tipo de instrumento complementario.

Artículo 157. Tratamiento de Mejoramiento Integral. Este tratamiento aplica a las áreas homogéneas caracterizadas por un **desarrollo incompleto e inadecuado**, donde se localizan asentamientos humanos de manera informal, caracterizados por:

1. Condiciones críticas en lo referente a las características de las viviendas.

2. Carencia de infraestructura de espacios públicos y equipamientos.
3. Carencia crítica en la prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía.
4. Alta concentración de población en condiciones de pobreza crítica.
5. Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
6. Tenencia irregular de la tierra.

El propósito de desarrollo para las áreas con este tratamiento, está dirigido específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: Espacio público, vías, transporte y equipamientos, así como la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda, como una estrategia de gestión urbana dirigida a atender en forma integral los desequilibrios territoriales, ambientales, socioculturales y socioeconómicos en el Municipio y lograr el incremento de los niveles de integración socio-espacial, la sostenibilidad ambiental y el mejoramiento de la calidad de vida de la población. Adicionalmente, el reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo no recuperable, la legalización de la tenencia de la tierra, el reconocimiento de las edificaciones.

Este tratamiento se aplica a las áreas urbanas identificadas como Juan Antonio Murillo, La Inmaculada, Quebrada Arriba y Las Playas, Ojo de Agua, Alto del Medio y la Herradura, y su delimitación precisa se observa en el plano de “Tratamientos Urbanísticos”.

La intervención sobre estos territorios, será fundamentalmente de carácter público, las acciones del desarrollo urbano se deben articular con las políticas sectoriales e inversiones derivadas del Plan de Desarrollo Económico y Social promoviendo, la solidaridad social, la participación y cooperación de los diferentes niveles de gobierno, las comunidades, el sector privado, los organismos no gubernamentales, el sector académico y de organismos internacionales.

El instrumento de planificación a utilizar son los proyectos de legalización y regularización, lo cual no descarta la utilización en caso de requerirse de los otros instrumentos que establece la Ley 388 de 1997, y normas reglamentarias. El área mínima de planificación será la totalidad del polígono.

Parágrafo 1º. En concordancia con las normas nacionales que regulan la materia, previo Acuerdo del Concejo Municipal, a la Administración Municipal, emitirá el acto administrativo de legalización y la reglamentación específica aplicable a cada proceso de legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social. Los procesos de legalización y regularización se realizarán sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos en la ocupación informal.

Parágrafo 2º. Mientras la Administración Municipal, expide el acto administrativo que determine las acciones de regularización urbanística, en concordancia con lo dispuesto en el las normas nacionales, para el área de planificación se permitirá el desarrollo predio a predio de acuerdo con los aprovechamientos definidos en el presente Acuerdo, siempre que los lotes y construcciones no se localicen en zonas de alto riesgo no recuperable, retiros a quebrada, líneas de alta tensión, o que se requieran para la ejecución de obras de infraestructura, espacio público o equipamientos.

Artículo 158. Tratamiento de Renovación (R). Este tratamiento se asigna a las áreas homogéneas identificadas como “**Áreas en Conflicto Funcional y Deterioro Físico**”, y cuyo objetivo es promover importantes transformaciones en áreas que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto por el Plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo y que por razones de deterioro ambiental, físico o social, conflicto

funcional interno o con su entorno inmediato, requieren de esta transformación físico - espacial y socio -económica, para aprovechar al máximo su potencial.

Este tratamiento aplica a las áreas conocidas como la Galería, Las Playas, y la calle Obando, polígonos S1-R-1 y S1-R-2, y el polígono S1-R-3, su delimitación exacta se observa en el plano de Tratamientos Urbanísticos. Se pretende aprovechar su localización estratégica en la ciudad, que se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr, entre otros fines, el aprovechamiento intensivo del suelo, generar la infraestructura adecuada para albergar las actividades que en él se asienten y que tienen una cobertura regional y la descongestión del tráfico urbano.

Las operaciones o proyectos de renovación urbana a realizar en estos sectores, se planearán y ejecutarán mediante el instrumento de planificación del plan parcial y a través de mecanismos de gestión asociada, con el fin de obtener condiciones espaciales y ambientales de alta calidad y desarrollar políticas sociales con los habitantes de la zona, con cargo a los incrementos de suelo generados por los cambios de usos y los mayores aprovechamientos en edificabilidad que efectivamente permiten los procesos de renovación.

Los predios ubicados al interior de estas áreas sólo podrán utilizar los aprovechamientos máximos establecidos y la gama de incentivos definidos por las reglamentaciones de orden nacional y local, derivados de la utilización de este tratamiento, una vez se adopte el plan parcial, cuya área mínima deberá corresponder a la totalidad del polígono, teniendo en cuenta las condiciones del sector en el cual se inscribe y cumpliendo con los estándares de espacio público, equipamientos e infraestructuras definidos.

Mientras se adopta el respectivo plan parcial, para los predios ubicados al interior del polígono al que se le aplica este tratamiento, se permitirán desarrollos predio a predio con un aprovechamiento bajo acorde con lo establecido en el Título III, Componente Urbano del presente Acuerdo, sobre criterios para fijar los aprovechamientos, siempre y cuando éstos no limiten la factibilidad de desarrollo de los mismos mediante la ejecución de un plan parcial. Tales desarrollos cumplirán con el aprovechamiento establecido en esta reglamentación sin plan parcial y con las áreas de cesión pública y obligaciones especiales a que haya lugar de acuerdo con la tipología de desarrollo permitida. Una vez adoptado el plan parcial y definida la reglamentación específica del área, regirán las normas sobre aprovechamientos y usos complementarios definidos por el mismo.

Artículo 159. Tratamiento de Desarrollo (DU y DE). Este tratamiento se asigna a las áreas homogéneas identificadas como “Áreas libres urbanizables o construibles”, es decir, aquellos lotes susceptibles de urbanizar y construir en el periodo de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, ubicados al interior del perímetro urbano o en los suelos de expansión.

Con el tratamiento de Desarrollo, se definen las condiciones de desarrollo de áreas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la ciudad, como las de los predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano y, por lo tanto, con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos. La delimitación exacta de estos polígonos se observa en el plano de Tratamientos Urbanísticos.

Condiciones de desarrollo para estas áreas:

1. Posibilidades de dotación de infraestructura pública.
2. Condiciones de urbanización en el horizonte del Plan (suelo urbanizable no urbanizado).
3. Articulación de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente al Municipio y realicen sus respectivas

cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad y al interior del polígono en el cual se inscriben.

4. Habilitar para el uso urbano los predios localizados en suelo de expansión, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacios públicos y equipamientos acordes con los estándares establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Su desarrollo se supeditará a la elaboración previa de un plan parcial que considere la totalidad del área de la zona respectiva. Dichos planes podrán adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que estas áreas se encuentran actualmente desvinculadas del suelo urbano, el plan parcial establecerá los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos, que garanticen un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios de los terrenos.

Parágrafo 1º. Los predios que se encuentren al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse hasta tanto el plan parcial sea adoptado.

Parágrafo 2º. Los predios a los que se asigne el tratamiento de desarrollo en virtud del presente Acuerdo, y que en los Acuerdos 104 de 2000 y 076 de 2003 estaban incluidos en otros tratamientos, que hagan parte de urbanizaciones aprobadas con licencia vigente y proyectos en trámite con solicitudes radicadas en legal y debida forma, de conformidad con lo dispuesto en los Decreto Nacional 1469 de 2010, se podrán acoger para su ejecución a las condiciones de aprobación dadas por la respectiva licencia. En caso de vencerse dicha licencia sin haberse producido el desarrollo urbanístico, el desarrollo del predio deberá someterse a lo que establezca el presente Plan.

Parágrafo 3º. A continuación se presenta en la siguiente tabla los polígonos o zonas homogéneas sujetos a tratamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como expansión:

ÁREAS CON TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN			
TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO			
DENOMINACIÓN	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	ÁREA DE PROTECCIÓN (Ha)
LA INMACULADA	S1-DU-1	9,26	4,03
QUEBRADA ARRIBA	S1-DU-2	5,65	2,09
DOTACIONAL	S1-DU-3	4,41	0,44
TRANSVERSAL 49	S1-S3-DU-4	22,16	7,43
PUENTE MEJÍA	S1-DU-5	2,32	0,74
OJO DE AGUA	S3-DU-6	5,17	0,81
LA SALLE-AYORA	S2-DU-7	16,88	5,52
GUALANDAY	S2-DE-8	4,81	1,18
PUENTE REAL	S4-DU-9	8,17	1,65
SANTA CLARA	S4-DU-10	4,61	0,00
MANANTIALES	S3-DU-11	6,18	0,76

TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN			
DENOMINACIÓN	CÓDIGO	ÁREA Ha.	ÁREA DE PROTECCIÓN Ha.
BARRO BLANCO 1	S4-DE-1	39,12	9,66
BARRO BLANCO 2	S4-DE-2	6,39	0,00
ABREO - MALPASO	S4-DE-3	6,87	1,76
LA PRESENTACION	S4-DE-4	29,07	8,16
TRANSVERSAL 49	S3-DE-5	9,41	3,07
CASALOMA 2	S3-DE-6	14,97	7,26
EL ROSAL - SAN JOAQUIN 1	S3-DE-7	10,30	3,44
EL ROSAL - SAN JOAQUIN 2	S3-DE-8	8,01	1,13
EL ROSAL - SAN JOAQUIN 3	S3-DE-9	3,64	0,00
ENCENILLOS	S3-DE-10	2,93	1,49
TORRES DEL CAMPO	S3-DE-11	5,81	2,64
LA PEREIRA	S3-DE-12	9,47	3,28
BADEN - BADEN	S2-DE-13	20,96	6,76
CASA MIA	S2-DE-14	49,18	18,64
SAN ANTONIO DE PEREIRA 1	S4-DE-15	10,55	4,20
SAN ANTONIO DE PEREIRA 2	S4-DE-16	6,89	1,21
SAN ANTONIO DE PEREIRA 3	S4-DE-17	17,39	4,01
GUALANDAY	S2-DE-18	3,60	1,01
LA MARIA 1	S2-DE-19	57,94	18,25
LA MARIA 2	S2-DE-20	43,78	18,12
EL POZO	S4-DE-21	27,02	11,97

Artículo 160. Zonas Homogéneas y Tratamientos. En la siguiente tabla se resumen los tratamientos y zonas homogéneas en suelo urbano:

TRATAMIENTO URBANO	CODIGOS POLIGONOS	ÁREA TOTAL (m ²)
Conservación	S1-C-1	480.701,19
Consolidación	S1-S3-CN-2	42.853,57
Consolidación	S1-CN-3a	119.446,31
Consolidación	S1-CN-3b	56.443,08
Consolidación	S1-CN-4	105.875,53
Consolidación	S1-CN-5	77.376,07
Consolidación	S1-CN-6	182.187,02
Consolidación	S1-CN-7	116.146,89

Consolidación	S1-CN-8	6.433,12
Consolidación	S1-CN-9	43.476,08
Desarrollo	S1-DU-10	92.637,47
Desarrollo	S1-DU-2	56.498,78
Desarrollo	S1-DU-3	44.094,58
Desarrollo	S1-S3-DU-4	221.590,14
Desarrollo	S1-DU-5	23.175,87
Equipamiento	S1-EQ-2	94.554,48
Mejoramiento Integral	S1-MI-1	27.216,27
Mejoramiento Integral	S1-MI-2	98.301,87
Renovación	S1-R-2	38.913,08
Renovación	S1-R-1	121.244,13
Renovación	S1-R-3	13.490,87
Conservación Patrimonial	S2-C-2	83.122,19
Consolidación	S2-CN-15	389.582,82
Consolidación	S2-CN-16	105.341,14
Consolidación	S2-CN-17	454.469,06
Desarrollo	S2-DU-7	168.786,42
Desarrollo	S2-DU-8	168.786,42
Desarrollo	S2-DE-8	48.119,00
Equipamiento	S2-EQ-5	277.655,51
Desarrollo	S3-DU-6	51.739,16
Desarrollo	S3-DU-11	61.785,46
Consolidación	S3-CN-10a	48.476,42
Consolidación	S3-CN-10b	339.860,54
Consolidación	S3-CN-11	367.355,73
Consolidación	S3-CN-12	44.791,53
Consolidación	S3-CN-13	489.805,70
Consolidación	S3-CN-14	120.315,44
Consolidación	S3-CN-18	147.751,06
Equipamiento	S3-EQ-3	72.620,06
Equipamiento	S3-EQ-4	204.396,08
Mejoramiento Integral	S3-MI-3	52.358,31
Mejoramiento integral	S3-MI-4	17.559,38
Consolidación	S4-CN-1	1.246.563,63
Desarrollo	S4-DU-9	81.720,19
Desarrollo	S4-DU-10	46.131,53
Equipamiento	S4-EQ-1	51.597,44

POLIGONO DE EQUIPAMIENTOS	CODIGO POLIGONOS	AREA TOTAL EN (m ²)
Equipamiento	S4-EQ-1	51.597,44
Equipamiento	S1-EQ-2	94.554,48
Equipamiento	S3-EQ-3	72.620,06
Equipamiento	S3-EQ-4	204.396,08
Equipamiento	S2-EQ-5	277.655,51

CAPITULO II USOS DEL SUELO

Artículo 161. Concepto. Acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 4065 de 2008, el uso del suelo es la destinación asignada al suelo de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo.

Artículo 162. Criterios para la Asignación de los Usos del Suelo. Se establecen dos tipos de criterios para la asignación de usos del suelo, desde la funcionalidad y desde la concreción del modelo de ciudad definido para el Municipio.

Artículo 163. Criterios desde la Concreción del Modelo. Para la concreción del modelo se establecen los siguientes criterios con fundamento en los principios rectores y de ordenación, así como los diferentes objetivos, acciones estratégicas territoriales y las políticas de largo plazo, que van encaminados a la definición y localización de las actividades económicas y residenciales, en relación a los impactos urbanísticos, ambientales y morfológicos, en forma coherente con el modelo de ocupación y el imaginario de ciudad:

1. Correspondencia entre los cambios de la economía municipal y la localización y asignación de las actividades económicas en el espacio urbano.
2. La regularización y localización de los usos del suelo, de tal manera que permita controlar los procesos de degradación e incompatibilidad funcional entre actividades.
3. Generación de una mayor calidad ambiental, espacial y funcional, a través de una apropiada integración con los sistemas de espacialidades públicas y la estructura urbana del Municipio.
4. Incentivar dentro del área urbana, la localización de actividades que no demanden grandes extensiones de suelo y no generen impactos negativos en las zonas donde se localizan.
5. Promover la sana mezcla de usos que sean compatibles con el uso predominante residencial.
6. Desarrollar un modelo que permita la independencia del centro tradicional con el resto del área urbana a nivel de usos comerciales y de servicios, con la creación de nuevos subcentros que integren este tipo de usos y ayuden a la descongestión del centro, permitiendo la consolidación de una estructura urbana policéntrica que optimiza el uso y aprovechamiento del territorio.
7. Restringir la presencia de industrias en la zona urbana, con el fin de mejorar la calidad urbanística y ambiental en el Municipio.

Artículo 164. Criterios desde la Funcionalidad. Para la definición de las categorías de usos, se establecen los siguientes criterios de funcionalidad:

1. Compatibilidad: Relación e interdependencia entre las diferentes actividades.
2. Calidad: Los impactos urbanísticos, ambientales y sociales que genera un uso en relación a su funcionamiento.
3. Magnitud: La escala o cobertura del uso que puede ser a nivel regional, municipal, sectorial o barrial.
4. Capacidad de soporte de la infraestructura urbana respecto a determinada actividad.

5. Tendencialidad: Las actividades permitidas como acción y efecto de usar de manera habitual y continua, una porción determinada del suelo del Municipio, lo serán de acuerdo con la tendencia de uso y las implicaciones ambientales de la actividad permitida.

Artículo 165. Categorías Generales de Uso. De acuerdo con los anteriores criterios se establecen tres grandes categorías de uso en el territorio urbano:

1. Áreas residenciales.
2. Áreas y corredores con usos especializados.
3. Áreas y corredores de actividad múltiple que de acuerdo a su cobertura, podrá ser regional, sectorial o barrial.

La localización de éstas áreas y corredores con sus correspondientes subcategorías, se delimitan en el Mapa o Plano con código POT_CU_220 “Usos Generales del Suelo Urbano y de Expansión”.

Artículo 166. Áreas Residenciales. En las áreas con esta destinación, se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías, es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal. Se permite la actividad comercial e industrial al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica; en urbanizaciones solo en áreas especializadas destinadas para usos diferentes al residencial.

Parágrafo 1º. Las urbanizaciones de uso residencial que se proyecten a partir de la vigencia del presente Acuerdo, deberán prever áreas especializadas donde se concentrarán varios locales para comercio y servicios complementarios a la vivienda de acuerdo con las características de la zona, la oferta y la demanda.

Parágrafo 2º. Las unidades de vivienda que conforman la urbanización, deberán mantener las características inicialmente aprobadas en la licencia, en cuanto a su tipología de unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar, la conformación de los espacios de la vivienda y su destinación. No se podrá destinar espacios constitutivos y básicos de la vivienda para adecuar usos de comercio, servicios y/o industria.

Parágrafo 3º. Los desarrollos predio a predio, que no forman parte de un proceso de urbanización, cuando se localicen en zonas con categoría de uso residencial, podrán destinar un porcentaje del 30% de los metros cuadrados construidos en actividades diferentes a la residencial, ubicados siempre en primer piso, cumpliendo con las normas definidas para las actuaciones y procesos de urbanización y construcción en los suelos urbanos y de expansión.

Artículo 167. Áreas y Corredores con Usos Especializados. Se reconocen en el territorio urbano áreas, que han venido configurando importantes niveles de concentración de actividades especializadas como la salud, la ciencia y la tecnología, la educación, que se consideran soportes fundamentales para la vida ciudadana y la productividad de la ciudad. Adicionalmente se proyecta en el mediano y largo plazo el desarrollo y consolidación de otros usos localizados en suelos de expansión.

Por sus características se privilegia la localización de usos especializados y de otros que le sean compatibles, buscando limitar los usos que les generen impactos negativos. Se distinguen a su interior las siguientes subcategorías de acuerdo con su vocación o intencionalidad de desarrollo:

- a. Área Cultural y Turística.
- b. Área y Corredor Turístico.
- c. Área de Influencia del Sector Salud.
- d. Ciudadelas Educativas.

e. Áreas Dotacionales y de Esparcimiento.

1. Área Cultural y Turística. El área cultural y turística la conforma el Centro Histórico de Rionegro, en esta área se pretende revitalizar y poner en valor la importancia del Centro Histórico, con la intención de consolidarlo como Centro Cultural por excelencia, en el cual prevalezca el fortalecimiento de usos que promuevan la actividad cultural como son: Las hemerotecas, pinacotecas, centros de fotografía, centros documentales, archivos históricos, museos históricos (Córdoba, La Independencia), museos de arte, galerías de arte, casas musicales, cafés tertulias, tertulias, con mezcla de usos como la gastronomía y el comercio minorista básico, entre otros.

Sin embargo, al constituirse como la centralidad que mayor población aglutina, se admitirán usos compatibles con esta actividad cultural de forma tal que se enriquezca, fortalezca y revitalice; se busca consolidarla a través de la especialización de usos de escala municipal, mediante actividades comerciales minoristas, servicios mercantiles, institucionales y culturales de interés general.

La asignación de usos para esta categoría tiene como objeto consolidar el Centro, a través de una diversificación de funciones y actividades económicas que la identifiquen como la centralidad de mayor jerarquía, sin llegar a concentrar allí todos los usos de comercio y servicios generales.

Por otra parte, es importante resaltar que para esta zona se define como uso complementario la vivienda, y que los usos asignados como principales deben respetar aquellos inmuebles declarados como patrimonio arquitectónico o cultural. De igual forma, los usos definidos como principales y complementarios deben preservar el carácter de centro histórico de esta centralidad, generando un menor impacto urbanístico y garantizando las condiciones de accesibilidad, movilidad y protección a los elementos del espacio público.

Dentro de este polígono están prohibidas todas las actividades industriales, de comercio mayorista y servicios que generan procesos de deterioro tanto a nivel urbanístico, como social, patrimonial y ambiental e igualmente se busca que las actividades informales que hoy en día funcionan en los espacios públicos como calzadas, andenes, entre otros, sean reubicadas en sitios especializados o se realice un proceso de formalización en zonas específicas de la centralidad, siempre y cuando estén condicionadas y reglamentadas para su adecuado funcionamiento.

2. Área y Corredor Turístico. El área turística: Conformada por las manzanas que rodean el parque San Antonio.

El corredor turístico correspondiente a la vía de salida a La Ceja, en el tramo que conecta desde COMFAMA hasta el límite con el perímetro urbano, carreras 55A hasta el parque de San Antonio de Pereira y carrera 55B desde el parque de San Antonio de Pereira hasta el límite del perímetro de expansión, incluido este, dentro del corredor.

La otra área y corredor turístico lo conforma la salida a Llanogrande, calle 38, y el sector conocido como La Calle de La Madera (carrera 55 A), y la vía (Diagonal 55 B) donde se ubica el almacén Carrefour, la estación de servicios El Tucán y el restaurante La Pasteria.

En este sector se pretende la localización de actividades principalmente relacionadas con el turismo y recreación de alta calidad, primando estos usos sobre cualquier otro. Igualmente se pretende la recuperación del espacio público, con manejo adecuado de la extensión del servicio en antejardines. Mejorar las condiciones de accesibilidad, y potenciar los valores ambientales y paisajísticos, corrigiendo los déficit que afectan su adecuado funcionamiento.

Para los retiros viales de desarrollos urbanísticos en el suelo municipal, que se generen en pasos de la red Nacional de Carreteras a cargo de la Nación, se tendrán en cuenta las

disposiciones de la Ley 1228 de 2008 y el Decreto Nacional No. 2976 de 2010, que reglamenta el parágrafo 3, Artículo 1 de esta Ley o la norma que lo modifique o sustituya

3. Áreas de Influencia Sector de la Salud. Estas áreas corresponden al entorno inmediato de los equipamientos de salud de cobertura municipal y regional: Clínica Somer, Hospital Regional San Juan de Dios, Hospital Municipal Gilberto Mejía Mejía. La delimitación precisa se observa en el plano de Usos Generales del Suelo Urbano y de Expansión.

La norma general de usos está orientada a incentivar los servicios de salud y a propiciar la localización de otras actividades de ciencia, tecnología y servicios especializados. Además de todas aquellas actividades complementarias al servicio de salud, que sirven a los usuarios directos de este equipamiento. Cuando se ubica en un entorno residencial debe considerarse la compatibilidad con este.

De otra parte se pretende controlar la ubicación de actividades que generen impactos negativos sobre la actividad principal, como se está presentando en el momento.

4. Áreas Dotacionales y de Esparcimiento. Estas áreas corresponden a todos los equipamientos - servicios a la comunidad o institucionales y los espacios públicos (parques, zonas verdes entre otros), ubicados en el suelo urbano y de expansión y que es fundamental mantener en el tiempo, ya que estas actividades están orientadas a lograr el bienestar de la comunidad para el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad y la protección social y para la provisión de los servicios básicos de infraestructura, abastecimiento y sanidad.

Algunas de las edificaciones actuales que prestan este tipo de servicios son insuficientes para su adecuado desarrollo, como la actual sede de la Administración Pública, la cual se pretende reubicar con la intención de consolidar e inducir usos y actividades complementarias y compatibles, que permitan marcar el acceso al área urbana del Municipio de Rionegro por el costado norte, sector Belén directamente relacionado con la Autopista Medellín – Bogotá , en atención a que en el sector se han consolidado otros usos institucionales como lo son la sede de la Corporación Autónoma Regional de los ríos Negro y Nare, CORNARE y la sede de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, El Palacio de Justicia, La Casa de La Justicia y la Dirección Operativa de Tránsito y Transporte del municipio de Rionegro, la intención es consolidar esta zona con usos institucionales. Otra posibilidad de ubicación de la sede administrativa, se puede dar en el área de uso social obligado de los predios que conforman lo que se conoce como “La Laguna Azul”, por su centralidad.

También se destinan suelos para estas áreas con el propósito de suplir las demandas actuales insatisfechas en algunos sectores.

Esta categoría de usos no se incluye en la tabla de asignación de usos, ya que se determina en forma puntual en el plano, la destinación específica que se le dará a cada equipamiento.

Con respecto a las áreas de esparcimiento constituidas por los parques, plazas, zonas verdes y las otras que se hayan clasificado en el sistema de espacios públicos, es primordial conjuntamente con la Oficina de Sistemas, adscrita a la Secretaría General del Municipio, hacer un inventario pormenorizado y delimitación precisa de estas áreas para incluirlas en este plano.

En la medida que se vayan generando nuevos espacios públicos o que se construyan nuevos equipamientos, la Secretaría de Planeación, debe actualizarse en el plano correspondiente y protocolizarse mediante un acto administrativo – Resolución o Decreto, y enviarlo a la entidad encargada de otorgar las licencias de urbanismo y construcción.

5. Ciudadelas Educativas. Las ciudadelas educativas deberán entenderse como aquellos equipamientos colectivos y socioculturales, al servicio de la comunidad y de propiedad municipal, que integra la educación técnica, tecnológica y universitaria, así como la educación

básica y media en un espacio geográfico, que además concentra actividades culturales, recreativas y sociales.

Las ciudadelas deberán contar con las respectivas ciclorrutas y rutas peatonales que compilen instituciones y población de diferentes sectores y condiciones (con accesibilidad para las personas en situación de movilidad reducida). Además de contar con una infraestructura de calidad ambiental, arquitectónica y urbanística, que guarde relación y pertinencia con el modelo territorial propuesto: Municipio verde amable y sostenible.

Artículo 168. Áreas y Corredores de Actividad Múltiple. Esta categoría de uso del suelo, corresponde a aquellas áreas y corredores donde se quiere mantener o promover la mayor diversificación y mezcla de usos, en virtud de su esencial importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento del territorio, en lo referente a la **política de oferta de bienes y servicios**, mediante una adecuada zonificación de usos del suelo que revitalice y dinamice el Municipio y genere interrelaciones de conectividad, complementariedad, cooperación e integración territorial y la **estrategia de una Ciudad Sostenible**.

Se distinguen a su interior las siguientes subcategorías de acuerdo con el ámbito de acción que tendrá:

- **Cobertura regional:** Áreas de comercio y servicios mercantiles mayorista de cobertura regional.
- **Cobertura Sectorial:** Áreas y corredores de comercio y servicios minorista de cobertura sectorial.
- **Cobertura Barrial:** Áreas y corredores de comercio y servicios de cobertura barrial.

La identificación y delimitación de estas áreas se observarán en el plano de Usos Generales del Suelo Urbano y de Expansión.

1. Áreas de Comercio y Servicios Mercantiles Mayorista de Cobertura Regional. Estas subcategorías de usos del suelo, se aplican en el sector de renovación urbana de la Galería y el sector de las Playas, como soporte de los usos financieros, de comercio y servicios especializados, consolidando usos mercantiles de gran escala, generando servicios que resulten atractivos y como tal inviten a ingresar al visitante y provean al lugareño, originando interrelaciones de complementariedad y cooperación con la región.

A esta categoría están asociadas aquellas actividades que generan mayores impactos a nivel urbanístico y ambiental, relacionadas con el comercio mayorista, el reciclaje, talleres de mantenimiento y reparación de vehículos.

2. Áreas y Corredores de Comercio y Servicios Minorista de Cobertura Sectorial. La categoría de usos del suelo de áreas y corredores de comercio y servicios minorista de cobertura sectorial, se localizan a través de todo el suelo urbano, mediante corredores de conexión de movilidad y ampliación de estos en algunas partes del suelo urbano. Existe un corredor que atraviesa de sur a norte el suelo urbano de Rionegro, iniciando en la vía Medellín - Llanogrande, pasando por los sectores de Gualanday, Puente Real, Santa Clara, San Nicolás, Bomberos, Centro Comercial Córdoba, carrera 50, calle 45, Transversal 49, hasta el perímetro de expansión al nor occidente, incluido en este corredor; cambiando su categoría en el costado sur - el sector 2 de San Antonio, por la connotación turística de éste.

Para el suelo de expansión se proyectan algunas de estas áreas a través de las centralidades que se propongan desde los planes parciales.

En éstas áreas y corredores se presenta heterogeneidad y diversidad de usos y actividades económicas; la norma de uso le da especial atención a la consolidación de actividades económicas compatibles con la vivienda; se pretende promover la localización y mantenimiento de actividades que permitan consolidar las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal, como punto intermedio de concentración de actividades entre la escala de

ciudad y la escala barrial, donde se propician proyectos específicos y desarrollos mixtos en altura, fundamentales para la equitativa distribución en el territorio de las actividades urbanas.

Así mismo se busca promover, la localización de los equipamientos públicos y privados zonales en estas áreas, así como las diversas categorías de comercio formal, servicios, oferta de empleo, que permitan acercar más a las comunidades a este tipo de actividades, manteniendo al mismo tiempo los usos residenciales.

En estas áreas se pretende mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales del espacio público.

3. Áreas y Corredores de Comercio y Servicios de Cobertura Barrial. La categoría de áreas y corredores de comercio y servicios de cobertura barrial, la conforman parte de las calles 51 y 52 en la comunidad de Alto del Medio, y la carrera 65 y calle 40 en el sector El Porvenir, la delimitación exacta se observa en el plano de Usos Generales del Suelo Urbano y de Expansión.

La función de los corredores barriales es satisfacer las necesidades primarias de la población dentro de un radio de acción limitado a escala barrial, y donde se presenta una gran diversidad de actividades económicas propias de la vida comunitaria.

Para estos corredores se busca la mezcla de usos comerciales minoristas y servicios básicos, en locales independientes o a nivel de primer piso de las edificaciones, los cuales deben estar sujetos a las limitaciones que presentan las vías colectoras, para garantizar su accesibilidad; que en su mayoría presentan bajas especificaciones en cuanto a su sección vial.

Como unidades básicas de concentración de actividades relacionadas directamente con la vivienda, su función principal es satisfacer las necesidades primarias dentro de un radio de acción muy limitado a escala peatonal.

Artículo 169. Tipologías de Usos del Suelo. De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos se clasifican por tipologías, de la siguiente forma:

- 1. Uso Residencial:** Corresponde a la vivienda en sus diferentes tipologías. Este uso puede ser desarrollado en toda el área urbana, excepto en aquellas zonas donde por razones de incompatibilidad con otras actividades o con factores de tipo ambiental, sea necesario prohibirlo.
- 2. Uso Comercial:** Corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o comercio minorista. Este uso puede establecerse en las zonas destinadas para esta actividad dentro del área urbana, de acuerdo a sus características, tipo de distribución (mayorista o minorista), demanda, especialización, magnitud y los impactos sociales que ocasionan en su área de influencia.
- 3. Uso Industrial.** Se entiende por industria manufacturera, la transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano. En este Plan de Ordenamiento, cuando se refiera al uso industrial, se entenderá que se trata de las actividades industriales manufactureras.

Dependiendo de su magnitud, tomando para ello parámetros de tamaño del lote o área y de los impactos ambientales, urbanísticos, constructivos y estructurales, se establece una clasificación de tipologías industriales así:

- a. **Fami - industria:** Puede desarrollarse en compatibilidad con la vivienda, ya que no genera mayores impactos ambientales y urbanísticos en su entorno.

- b. **Industria artesanal:** Se desarrolla en locales independientes a la vivienda, con poca producción y un bajo nivel de tecnificación.
- c. **Industria liviana:** Corresponde a una actividad industrial consolidada, que utiliza un nivel de tecnificación a escala menor, con una mayor producción.
- d. **Industria mediana:** Presenta una magnitud intermedia, con mayor producción y la utilización de procesos tecnológicos más avanzados. Esta clasificación de uso industrial puede presentar impactos menores a nivel ambiental y urbanístico, que deben ser atendidos y controlados. Su localización debe estar considerada en corredores o áreas industriales consolidadas.
- e. **Industria pesada:** Son actividades altamente productivas y con grandes niveles de tecnificación. La localización de estas actividades demanda grandes superficies y generan fuertes impactos ambientales y urbanísticos en su entorno.

Las actividades industriales en cualquiera de las categorías de usos del suelo donde se ubiquen, deberán cumplir con los niveles de ruido señalados por las normas expedidas por el Gobierno y las autoridades ambientales que regulen el tema, incluyendo el Decreto 948 de 1995. Corresponderá a las autoridades ambientales ejercer los controles de conformidad con sus competencias.

Independientemente de la tipología, todas las actividades industriales deberán cumplir con las normas que las regulan. Igualmente, en aquellas donde se manejen combustibles, se deberá contar obligatoriamente con la implementación de las medidas de seguridad establecidas en las normas vigentes para el efecto.

- 4. **Uso de Servicios.** Son las actividades de apoyo a la producción y el comercio de bienes, o que satisfacen las necesidades básicas de la población. Este uso se clasifica en:
 - a. **Servicios mercantiles:** Son las actividades de apoyo para la realización de actividades laborales, de esparcimiento, reparación de objetos, intermediación financiera, transporte, comunicaciones, servicios profesionales y personales.
 - b. **Servicios a la comunidad:** Hace referencia al uso dotacional y actividades relacionadas con el bienestar de la comunidad para la seguridad, asistencia, protección, servicios básicos, educación, esparcimiento y recreación, independiente si son de carácter público o privado.

Para la localización y el adecuado funcionamiento de este uso, se debe tener en cuenta sus requerimientos, los impactos a nivel de accesibilidad, magnitud, parqueaderos, la cobertura y la generación de espacios públicos.

Artículo 170. Jerarquías de Usos del Suelo. Estas tipologías se asignaron de acuerdo con la jerarquía del uso, la cual se refiere a la intensidad de los usos y su interrelación, en consideración del modelo de ocupación, tratamientos e intervenciones, así como de las categorías de usos, especificado por el carácter permitido, condicionado y prohibido, acorde con las siguientes definiciones:

- 1. **Usos Permitidos.** Corresponden a las actividades predominantes en que se ocupa el suelo, de acuerdo con la vocación y carácter de la zona, los cuales ofrecen las mejores ventajas para el desarrollo sostenible.
- 2. **Uso Condicionado.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental, que se puede controlar de acuerdo a las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. O que solo se permite en una fracción de la zona.

3. **Usos Prohibidos.** Son aquellos que no son funcionales con la vocación predominante de la zona, de acuerdo al análisis de cada actividad, y que por sus condiciones especiales y de impacto podrían generar efectos negativos que impiden su localización y funcionamiento.

Si luego de estudios técnicos adelantados por la Administración Municipal, se concluye que un uso prohibido puede ser considerado en otra denominación, complementaria o compatible, o principal, se presentará la propuesta de modificación a consideración del Concejo Municipal, ya que es potestad de éste, por La Constitución Nacional, la asignación de los usos del suelo en el territorio.

4. **Usos Considerados como Establecidos.** Se entiende por uso establecido la actividad que se instaló en un sector en donde, según las tipologías de usos del suelo asignadas al mismo, la actividad se permitía, debidamente legalizada por la autoridad competente y que por efectos de una nueva norma urbanística, pasa a ser prohibida.

La actividad se considerará como uso establecido y podrá permanecer en el sitio, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Cumpla con todas las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento en que se estableció en el sitio.
- b. Se haya desarrollado en forma permanente y continua, por el mismo establecimiento mercantil.
- c. El local donde se desarrolla la actividad, cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas, y de sismo resistencia, vigentes al momento en el cual se construyó.
- d. Que no se de la ampliación de la actividad.
- e. En el momento que se traslade la actividad de localización, deberá consultar nuevamente el uso del suelo.

En los locales donde funcionan estos negocios se podrá permitir:

- Las edificaciones en las cuales se desarrollan las actividades consideradas como usos establecidos, localizadas en las áreas de planificación de un plan parcial debidamente aprobado, no podrán ser objeto de adiciones en áreas construidas o integrar predios colindantes, ya que esto iría en contravía de la consolidación de la reglamentación generada por éste.
- Las actividades ya establecidas y clasificadas como usos prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo que apruebe la revisión del Plan y que no cumplieren con la clasificación aquí establecida para poder funcionar en la zona donde se encuentren ubicadas, se tolerarán, hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre o por traslado a otro sector que admita la actividad.
- Si la actividad establecida presenta conflicto con el uso predominante en la zona y además presenta conflicto ambiental y/o urbanístico y el predio no tenga capacidad de soporte, se deberán tomar los correctivos pertinentes que mitiguen el impacto negativo causado; de no ser posible, la actividad deberá trasladarse a un sector donde el uso sea permitido.
- En caso de traslado de la actividad o liquidación, el área o terreno pasará a asumir el uso predominante asignado a la zona. No se permitirá en el mismo inmueble otra actividad prohibida en la zona.

Parágrafo. Si luego de estudios técnicos adelantados por la Administración Municipal, se concluye que un uso prohibido puede ser considerado en otra denominación, complementaria

o compatible, o principal, se presentará la propuesta de modificación a consideración del Concejo Municipal, ya que es potestad de éste por la Constitución Nacional la asignación de los usos del suelo en el territorio. O viceversa.

Artículo 171. Sectores de Restricción de Ruido Ambiental. De conformidad con lo previsto en el Parágrafo Primero del Artículo 9º de la Resolución 0627 de 2006, previo al otorgamiento de los permisos o autorizaciones para el funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, localizados o a localizarse en el territorio del municipio de Rionegro, además de verificar que se encuentren en el uso del suelo permitido, debe establecerse que sus emisiones de ruido no trasciendan a sectores o subsectores vecinos o inmersos, que tengan asignado un uso más restrictivo.

Artículo 172. Asignación Específica de los Usos del Suelo. A partir de la definición de cada categoría de uso, y de acuerdo a sus características, se asignaron **tipologías de usos**, las cuales corresponden a las diferentes actividades que se pueden desarrollar dentro de las mismas en el suelo urbano del Municipio, y en función de los criterios básicos señalados anteriormente.

Adicionalmente, la localización de las actividades económicas en las diferentes áreas, deberán cumplir con lo dispuesto en las tablas de usos que se incluyen en el presente documento y cuya clasificación y asignación se basa en el código CIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme) Resolución 00432 19-11-2008, DIAN.

La localización de las actividades económicas en las diferentes áreas, de acuerdo con la zonificación por categorías y subcategorías, deberá cumplir con lo dispuesto en las tablas de usos que hacen parte del presente Acuerdo y que están contenidas en el ANEXO IV.

Parágrafo 1º. Esta asignación se basa en el código CIU, Clasificación Industrial Internacional Uniforme, revisión 3.1 - adaptada para Colombia por el DANE CIU-REV. 3.1 A. C. emitida mediante Resolución 00432 de 2008, expedida por la DIAN, el cual hace parte del presente Acuerdo o el que lo sustituya o modifique.

Parágrafo 2º. En los suelos de expansión, mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas, pecuarios y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 173. Usos en el Parque Ambiental Lago Santander. Dado el carácter asignado a este Parque Ambiental como área protegida del nivel municipal, se asignan como usos permitidos las actividades de recreación pasiva, culturales, ecoturismo, investigación y educación.

Artículo 174. Usos y Acciones para los Bienes Inmuebles o Sectores con Patrimonio Arquitectónico y/o Urbanístico, Localizados en el Territorio Urbano. Se considera como una zona homogénea con tratamiento arquitectónico y urbanístico de conservación.

Sin embargo, es importante tener en cuenta la resignificación de los Centros Históricos, desde la asignación de los usos, induciéndolos de tal manera que se incentive el turismo cultural, dando prioridad a los proyectos de recuperación de inmuebles y las necesidades de los pobladores actuales del área.

A continuación, se enuncian algunos usos a considerar o promover en esta zona homogénea:

- a. **Oficinas dotacionales:** Es beneficioso que el ciudadano perciba que entre la Administración Municipal y él, se establece una relación cercana y que el Centro Histórico también es importante. El traslado de algunas oficinas de la Administración Municipal debe contemplar el enlace entre ambos centros, el cual se logra dejando las oficinas más representativas en la actual sede de la Administración Pública.
- b. **Centros de salud y farmacias:** Se trata de un servicio fundamental para que el residente en el casco histórico, cuente con un mínimo de calidad de vida y no tenga que hacer sus gestiones en otros sectores del Municipio.
- c. **Centros para la tercera edad:** Inducir la rehabilitación de inmuebles representativos para albergar este uso, incluso a manera de reminiscencia.
- d. **Centros educativos, de ocio, culturales y bibliotecas municipales:** La dimensión cultural y educativa juega un papel muy importante para dinamizar y cohesionar la vida del Centro Histórico.
- e. **Servicios de hotelería y turismo:** Establecer oficinas de información y guía turística, dotar de servicios hoteleros, privilegiando la rehabilitación de viviendas antiguas y/o infraestructuras existentes.
- f. **Zonas verdes y parques:** Al igual que en el resto del área urbana, los espacios públicos de reunión, mejoran la calidad de vida en el Municipio. Respetar las vocaciones de los espacios y sus entornos o contextos en los que están inscritos, con su carácter cívico, religioso, recreativo y su espacio público verde.
- g. **Calles peatonales:** En el polígono determinado de conservación patrimonial se proponen vías peatonales que instauren un ritmo y escala del poblador diferente al vehicular, para fomentar la vida social en las calles de los Centros Históricos, propiciando una ciudad sin prisa, donde el automóvil cede su lugar al peatón.
- h. **Movilidad:** Los habitantes cotidianos de los centros históricos deben disponer de paradas de autobús, colectivos, que les lleven a cualquier lugar del área urbana que necesiten. Además, para fomentar el transporte sostenible es conveniente instalar parqueo de bicicletas. Igualmente se debe disponer de una circulación peatonal, en andenes y calles sin barreras a personas con o sin discapacidad.
- i. **Viviendas y material de superficies de calzada en buen estado:** Los Centros Históricos conservan viejas construcciones; estas y el material de las superficies de calzada requieren intervenciones, acordes con su representatividad en los recorridos patrimoniales. Las intervenciones para su rehabilitación deberán incluirse como una de las acciones dentro del Programa General de Mejoramiento Integral del Municipio, reservando un porcentaje del presupuesto destinado para este.
- j. **Mobiliario urbano:** Debe redefinirse con criterios de diseño propios, que identifiquen y marquen lugares representativos y simbólicos de los Centros Históricos.
- k. **Limpieza:** Prever los lugares para la disposición selectiva de basuras y la frecuencia de recolección en los Centros Históricos, de tal manera que se contribuya con la estética e higiene de la ciudad.

CAPÍTULO III APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO

Artículo 175. Concepto. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un predio. El aprovechamiento urbanístico hace referencia al uso más eficiente del suelo y se expresa con indicadores tales como

densidad habitacional, índice de ocupación, índice de construcción, altura de la edificación, volumetría, entre otros.

Artículo 176. Objetivos y Criterios para Fijar Aprovechamientos. La asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, es regular las actuaciones urbanas públicas o privadas, de urbanización y edificación, que permitan la materialización del modelo de ordenamiento territorial del Municipio. Se constituye como uno de los temas, que enlazan la planeación y la gestión, y por tanto representa la materialización y concreción del sistema de reparto de cargas y beneficios a nivel de ciudad.

1. Objetivos:

- a. Definir los aprovechamientos teniendo en cuenta las expectativas de crecimiento de la población, las condiciones de habitabilidad, y las ventajas comparativas por condiciones naturales, de localización o de dotación que presenta la ciudad y el sector en particular.
- b. Mejorar la calidad de vida de la población, determinando densidades de población objetivo, de acuerdo con los estándares de habitabilidad, que definan la capacidad de soporte o carga de las diferentes áreas, relacionadas con dotaciones mínimas de equipamientos, espacios públicos y accesibilidad por persona.

2. Criterios para la definición de los aprovechamientos:

- a. Para los usos residenciales se toma como referente las densidades reales actuales de cada sector o área homogénea y las proyecciones a futuro, se definen densidades homogéneas por polígono en unidades de vivienda por hectárea, que podrán ser mayores o menores, teniendo en cuenta las condiciones naturales del terreno, la morfología de su trazado urbano, el grado de consolidación que presentan, su potencialidad y la capacidad de soporte o carga de infraestructura en cada uno, medida de acuerdo con los estándares mínimos por habitante, para servicios públicos domiciliarios, espacios públicos, equipamientos y movilidad.
- b. Para otros usos diferentes al residencial se definirán aprovechamientos en términos de índices de ocupación y alturas.
- c. Con la definición de aprovechamientos mínimos en los sectores con tendencia a procesos de urbanización de baja densidad y con la asignación de aprovechamientos máximos definidos de acuerdo con la capacidad de soporte de cada sector y sus potencialidades, se establece el control de la densidad que se genera a través de los procesos de construcción en los desarrollos residenciales.
- d. En función de las densidades máximas establecidas, se calculará una edificabilidad máxima que será distribuida en los diferentes polígonos en relación con las obligaciones urbanísticas que deban asumir.
- e. De acuerdo con los anteriores criterios, los aprovechamientos urbanísticos se establecerán de manera general para cada sector, según su tratamiento, las normas de usos y edificabilidad, pero su concreción para cada predio mediante la respectiva licencia, estará sujeto a la observancia de las normas sobre densidades máximas, al cumplimiento del porcentaje de vivienda de interés social tipo VIS y VIP, al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de los mecanismos de gestión asociada, establecidos para lograr la dotación de suelo para vías, áreas verdes y recreativas y equipamientos sociales y la financiación de los costos generales, que defina el POT o las normas que lo reglamenten o desarrollen.
- f. En los inmuebles y áreas de influencia de los bienes de interés patrimonial y en los sectores de interés patrimonial, se podrán establecer condiciones diferenciales de aprovechamientos de conformidad con lo que se defina en la Fase II del Plan Especial de Manejo y Protección. Como es el caso de los polígonos correspondientes al centro histórico del Municipio y el centro de San Antonio, conservando alturas máximas de 3 y 2 pisos, respectivamente, en función de la sección vial, debido al agotamiento de la

infraestructura de soporte y lo que es más importante, la conservación y respeto por las condiciones patrimoniales del sector.

- g. En las áreas dotacionales, que corresponden a los predios con usos institucionales de escala municipal y regional, se propone restringir la actividad constructora mediante una baja ocupación, con el fin de consolidar estas áreas como equipamientos y espacios públicos, definidos en el modelo de ocupación territorial del Municipio.
- h. Congelar los aprovechamientos de las construcciones y terrenos localizados en las zonas correspondientes a los retiros de las corrientes hídricas, delimitadas bajo el tratamiento de conservación ambiental y propender por su reubicación.
- i. En las áreas donde se admitan actividades diferentes al uso residencial, los proyectos mixtos cumplirán con la densidad máxima de vivienda establecida para el área neta del lote y con la intensidad definida para otros usos en cada polígono, de acuerdo con las diferentes categorías de uso. De todas maneras, deberán cruzar estas exigencias con las alturas máximas que sean definidas para cada polígono en estas áreas de actividad múltiple y con los índices de ocupación y aislamientos.

Artículo 177. Definición de Aprovechamientos e Índices de Ocupación por Polígono de Tratamiento. De acuerdo con los objetivos y criterios descritos en el anterior Artículo, los aprovechamientos urbanísticos se establecerán de manera general para cada sector, según su tratamiento, las normas de usos y edificabilidad, pero su concreción para cada predio mediante la respectiva licencia, estará sujeto a la observancia de las normas sobre densidades máximas, al cumplimiento del porcentaje de vivienda de interés social tipo VIS y VIP, al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de los mecanismos de gestión asociada, establecidos para lograr la dotación de suelo para vías, áreas verdes y recreativas y equipamientos sociales y la financiación de los costos generales, que defina el POT o las normas que lo reglamenten o desarrollen. En consecuencia, en los polígonos de tratamiento se aplicarán los aprovechamientos que se establecen a continuación, con las restricciones señaladas.

TRATAMIENTO	CODIGOS POLIGONOS	SECTOR	TIPOLOGIA DE VIVIENDA	DENSIDAD-VIV/HA.	ALTURA MÁXIMA VIVIENDAS	ALTURA MÁXIMA DE OTROS USOS	I.O. % RESIDENCIAL	I.O% CORREDOR EN POLÍGONOS DIFERENTES AL DE EXPANSIÓN
Conservación	S1-C-1	Centro Histórico	Multi	30	3	3	70	70
Consolidación	S1- CN-2	Belchite-El Hoyo	TRI	70	3	-	Patios y vacíos	-
Consolidación	S1-CN-3a	Arrayanes	Multi	120	5	-	-	-
Consolidación	S1_CN-3b	Casas del Mar	UNI_BI	50	2(5)	-	Patios y vacíos	-
Consolidación	S1-CN-4	Alto del Medio-Quebrada Arriba	BI_TRI	70	3	-	Patios y vacíos	-
Consolidación	S1-CN-5	Calle52-Calle54y Cra 45-54 Centro	Hasta Multi	70	4	5	60	70
Consolidación	S1-CN-6	Alto de la Mosca-Bosques del Norte	TRI(1)	70	3(1)	-	Patios y vacíos	-
Consolidación	S1-CN-7	Calle 54-63 y Carr 48-48 ^a -47 Centro de	UNI-BI	70	3	5	Patios y vacíos	70

		Convenciones						
Consolidación	S1-CN-8	La Herradura	UNI-BI	50	2	-	Patios y vacíos	-
Consolidación	S1-CN-9	Parque Empresarial	-	-	-	-	-	-
Desarrollo Urbano	S1-DU-1	La Inmaculada	UNI-BI	70	2	-	40	-
Desarrollo Urbano	S1-DU-2	Quebrada Arriba	UNI-BI	70	2	-	40	-
Desarrollo Urbano	S1-DU-3	Dotacional (sector Palacio de Justicia-Casa de la Justicia-Central Mayorista)	-	-	-	-	-	50
Desarrollo Urbano	S1-S3-DU-4	Centro Administrativo-Área de actividad Múltiple Sectorial	Multi	90	5	5	-	70 AN
Desarrollo Urbano	S1-DU-5	Puente Mejía	TRI	50	3	4	40	70AN
Equipamiento	S1-EQ-2	Parque Lago Santander	-	-	-	-	-	-
Mejoramiento Integral	S1-MI-1	La inmaculada	(4)	(4)	(4)	-	Patios y vacíos	-
Mejoramiento Integral	S1-MI-2	Quebrada Arriba	UNI-BI(6)	50	2(6)	2	60AN	-
Renovación	S1-R-1	La Galería	Multi	70	5	5	-	70AN
Renovación	S1-R-2	Las Playas	Multi	70	5	5	-	70AN
Renovación	S1-R-3	La Calle Obando	UNI-BI	70	2(5)	3	-	-
Conservación Patrimonial	S2-C-2	4 lados del parque San Antonio	UNI-BI	30	2	2	70	70
Consolidación	S2-S4-CN-14	Carrefour-Calle de la Madera	Multi	50	5	5	-	70 AN
Consolidación	S2-CN-15	Gualanday	UNI-BI(1)	30	2(5)	2(5)	Patios y vacíos	70
Consolidación	S2-CN-16	Santillana-Cra55 B-Cra 55 A-Santa Fe- Tabinga-Villas de San Antonio-Calle 24	Multi	70	4(1)	5(1)	60	70
Consolidación	S2-CN-17	Libertadores-La Margarita-Quirama-Bosques de San Bartolo	UNI-BI(1)	50	2(1)(5)	5	Patios y vacíos	-
Desarrollo urbano	S2-DU-7	La Salle-Ayora	UNI	50	2	2	40	-
Desarrollo Urbano	S2-DU-8	Gualanday	UNI	70	2	-	-	-
Equipamiento	S2-EQ-5	COMFAMA	-	-	-	-	-	-
***Desarrollo en Expansión	S2-DE-13	Baden - Baden	UNI	10	2	4	30	-
Desarrollo en Expansión	S2-DE-14	Casa Mia	UNI	30	2	4	30	-
Desarrollo en Expansión	S2-DE-15	San Antonio de Pereira I	TRI	50	3	4	40	-
Desarrollo en Expansión	S2-DE-16	San Antonio de Pereira II	UNI	50	2	4	40	-
Desarrollo en	S2-DE-17	San Antonio	UNI	50	2	4	40	-

Expansión		de Pereira III						
Desarrollo en Expansión	S2-DE-18	Gualanday	UNI	30	2	4	30	–
Desarrollo en Expansión	S2-DE-19	La María I	UNI-BI	30	2	2	40	30
Desarrollo en Expansión	S2-DE-20	La María II	Multi	50	5	5	40	–
Consolidación	S3-CN-10a	Manantiales-Sector Cuatro Esquinas	UNI-BI(1)	70	2(1)(5)	–	Patios y vacios	70
Consolidación	S3-CN-10b	Casa Loma	Multi	120	2(1)(5)	–	Patios y vacios	70
Consolidación	S3-CN-11	El Rosal	UNI-BI-TRI(1)	50	3(1)(5)	5	Patios y vacios	70
Consolidación	S3-CN-12	San Joaquín	UNI	30	2	–	Patios y vacios	–
Consolidación	S3-CN-13	Altos de la Pereira-Éxito-San Nicolás	UNI-BI	50	2(1)(5)	5(2)	Patios y vacios	70
Consolidación	S3-CN-18	Procter&Gamble	–	–	–	–	–	–
Equipamiento	S3-EQ-3	La Católica	–	–	–	–	–	–
Equipamiento	S3-EQ-4	Unidad Deportiva-Ciudadela Educativa	–	–	–	–	–	–
Mejoramiento Integral	S3-MI-3	Juan Antonio Murillo	UNI-BI(6)	70	2(6)	–	60AN	70
Mejoramiento integral	S3-MI-4	Quebrada El Burro	TRI	50	3(5)	–	–	–
Desarrollo Urbano	S3-DU-6	Ojo de Agua	TRI	50	3(5)	–	–	–
Desarrollo urbano	S3-DU-11	Manantiales	UNI-BI	70	2(5)	–	–	–
**Desarrollo en Expansión	S3-DE-5	Transversal 49	Multi	90	5	2	40	–
Desarrollo en Expansión	S3-DE-6	Casa Loma II	Multi	100	5	2	–	–
Desarrollo en Expansión	S3-DE-7	San Joaquín-El Rosal I	Multi	70	8	8	40	–
Desarrollo en Expansión	S3-DE-8	San Joaquín-El Rosal II	Multi	70	8	8	40	–
Desarrollo en Expansión	S3-DE-9	San Joaquín-El Rosal III	Multi	70	8	8	40	–
Desarrollo en Expansión	S3-DE-10	Encenillos	Multi	70	4	4	30	–
Desarrollo en Expansión	S3-DE-11	Torres del Campo	Multi	70	8	–	–	–
Desarrollo en Expansión	S3-DE-12	La Pereira	Multi	70	8	–	–	–
*Consolidación	S4-CN-1	El Porvenir	UNI-BI(3)	70	3(3)	*5	Patios y vacios	70
Desarrollo Urbano	S4-DU-9	Puente Real	BI	50	2(5)	4	40	–
Desarrollo Urbano	S4-DU-10	Santa Clara	BI	30	2(5)	4	40	–
Desarrollo en Expansión	S4-DE-1	Barro Blanco I	Multi	100	4	4	40	–
Desarrollo en Expansión	S4-DE-2	Barro Blanco II	Multi	70	5	5	40	–
Desarrollo en Expansión	S4-DE-3	Abreo Malpaso	BI	70	2(5)	4	40	–
Desarrollo en Expansión	S4-DE-4	La Presentación	TRI	70	3(5)	5	–	–
Desarrollo en Expansión	S4-DE-21	El Pozo	Multi	70	5	5	40	70 AN

Equipamiento	S4-EQ-1	La Presentación	-	-	-	-	-	-
--------------	---------	-----------------	---	---	---	---	---	---

- (1) Las adiciones y reformas sólo con las tipologías aprobadas en la licencia original de la urbanización.
 (2) Se admite sobre el corredor sectorial vivienda multifamiliar.
 (3) Nuevos desarrollos hasta bifamiliar con área mínima de lote (70 VIS y 84 no VIS). Las adiciones y reformas sólo con las tipologías aprobadas en la licencia original de la urbanización.
 (4) El plan de regularización establecerá el aprovechamiento en este polígono, una vez realice los estudios geotécnicos de detalle.
 (5) Se permite tercer piso o cuarto piso con mansarda.
 (6) Se podrán desarrollar edificaciones multifamiliares en viviendas de interés social hasta 4 pisos de iniciativa de la Administración Pública, como resultado del plan de regularización y legalización urbanística.
 * Únicamente sobre el corredor de la calle 42 (Urbanización Santa Clara) al lado de Savanna Plaza.
 ** Primer piso comercio, pisos superiores vivienda.
 *** Tratamiento de Desarrollo, zonas identificadas como urbanizables (Redensificables).

Parágrafo 1º. En las áreas donde se admitan actividades diferentes al uso residencial, los proyectos mixtos, cumplirán con la densidad máxima de vivienda establecida para el área neta del lote y con la intensidad definida para otros usos en cada polígono, de acuerdo con las diferentes categorías de uso. De todas maneras, deberán cruzar estas exigencias con las alturas máximas que sean definidas para cada polígono en estas áreas de actividad múltiple y con los índices de ocupación y aislamientos.

Parágrafo 2º. Cuando se trate de desarrollos constructivos de usos diferentes a vivienda, donde por asignación de usos se permitan, no aplicará la densidad de Vivienda/Hectárea establecida en la tabla, sino los correspondientes índices de ocupación y alturas máximas permitidas.

Parágrafo 3º. En la zona de expansión urbana S1-DU5, se permitirán otros usos como comercio y servicios, así como la terminal de transporte municipal (Estructura liviana), sobre el corredor vial principal.

Parágrafo 4º. En los polígonos de desarrollo y en predios de polígonos de consolidación, en donde las condiciones topográficas presenten depresión del terreno (topografía más baja que la vía principal), y para conservar las condiciones morfológicas del mismo, el Municipio podrá autorizar una mayor altura con el fin de compensar el desarrollo urbanístico y paisajístico, cumpliendo con las demás obligaciones urbanísticas. Este mayor aprovechamiento del suelo, en un mayor índice de construcción (I.C.), genera participación de plusvalía y será liquidada según la ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

Parágrafo 5º. En el polígono S2-DE-19, en aplicación al principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, en la formulación y aprobación del Plan Parcial correspondiente, se permitirá un mayor aprovechamiento del suelo, adicional al establecido en la tabla precedente, hasta el veinte por ciento (20%), el cual podrá aplicarse en el índice de ocupación, densidad y/o altura, en reconocimiento a las cargas impuestas a dicha área de planificación en el presente Acuerdo.

Artículo 178. Aprovechamientos en Zonas con Tratamiento de Desarrollo. Los predios ubicados en los polígonos con tratamiento de desarrollo, sólo podrán utilizar el máximo aprovechamiento definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, una vez haya sido adoptado el plan parcial para cada uno.

Condiciones de Desarrollo:

- Dotación de infraestructura pública.
- Articulación de los predios a la malla urbana para integrarlos efectivamente al Municipio.
- Realizar las respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura.
- Desarrollo mediante Plan Parcial.

En el evento de existir alguna edificación en estas áreas solo podrán realizar reparaciones locativas a las construcciones.

En estos tipos de tratamientos no se admitirá loteo o procesos de redistribución de lotes o subdivisiones o urbanización parcial o total hasta tanto se apruebe el plan parcial respectivo y se hayan autorizado a través de licencia las obras urbanísticas y constructivas por la entidad competente, a la luz del Decreto Nacional 1469 de 2010 o el que lo modifique o sustituya.

Artículo 179. Aprovechamientos en Zonas con Tratamiento de Renovación. Los predios ubicados en los polígonos con tratamiento de renovación, sólo podrá utilizar el máximo aprovechamiento definido en el Plan de Ordenamiento una vez haya sido adoptado el plan parcial para cada uno.

En este tratamiento no se admitirá loteo o procesos de redistribución de lotes o subdivisiones o urbanización parcial o total, hasta tanto se apruebe el plan parcial respectivo, y se hayan autorizado a través de licencia las obras urbanísticas y constructivas por la entidad competente, a la luz del Decreto Nacional 1469 de 2010, o el que lo modifique o sustituya.

Los predios inscritos en estos polígonos, solo podrán realizar reformas y adiciones a las construcciones existentes, hasta que sea adoptado el plan parcial de la totalidad del polígono.

En estos tratamientos, no se permitirá ningún tipo de construcción nueva hasta tanto se apruebe el Plan Parcial.

Las ampliaciones de las edificaciones en estos polígonos, deberán cumplir con las obligaciones de cesión de áreas públicas y las especiales a las que se refiere este Plan.

Se admitirá el reconocimiento de edificaciones que se acojan a la reglamentación vigente.

Artículo 180. Aprovechamientos en Zonas con Tratamiento de Conservación. Los predios ubicados al interior de los polígonos de Conservación, se podrán desarrollar con los aprovechamientos definidos en la tabla de “aprovechamientos urbanísticos e índices de ocupación”; sin embargo toda intervención a realizar en los predios ubicados en estos polígonos deben obtener el visto bueno del Ministerio de Cultura, de conformidad con el Artículo 5, de la Ley 1185 de 2008, y los Artículos 2,4 y 5, del Decreto 763 de 2009, por estar declarados como Centros Históricos (monumento nacional).

Artículo 181. Aprovechamientos en Zonas con Tratamiento de Mejoramiento Integral. Mientras la Administración Municipal, expide el acto administrativo que determine las acciones de regularización urbanística, en concordancia con lo dispuesto en las normas nacionales, para el área de planificación correspondiente al polígono S1-MI-2, denominado Quebrada Arriba y S3-MI-3, denominado Juan Antonio Murillo, se permitirá el desarrollo predio a predio de acuerdo con los aprovechamientos definidos en la tabla de “aprovechamientos urbanísticos e índices de ocupación” siempre que los lotes y construcciones no se localicen en zonas de alto riesgo no recuperable, retiros a quebrada, líneas de alta tensión, o que se requieran para la ejecución de obras de infraestructura, espacio público o equipamientos.

En el polígono S1-MI-1, denominado la Inmaculada, será el Plan de Mejoramiento integral el que establecerá el aprovechamiento en este polígono, una vez realice los estudios geotécnicos de detalle.

Artículo 182. Aprovechamientos en las Áreas Dotacionales y/o equipamientos. Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un planteamiento urbanístico integral, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios.

Este planteamiento deberá ser presentado a la Secretaría de Planeación para su análisis y aprobación y deberá tener en cuenta por lo menos los siguientes aspectos:

- a. Los usos actuales y los propuestos.
- b. Los índices de construcción, las densidades y alturas actuales y propuestas.
- c. Las condiciones de accesibilidad peatonal, vehicular, pública y privada.
- d. Las ofertas de estacionamiento público y privado, tanto actual como la propuesta.
- e. La oferta ambiental representada en corrientes de agua, coberturas boscosas y similares, actual y propuesta.
- f. Identificación de los impactos generados por la propuesta y la solución a los negativos.
- g. Identificación de los aportes al sistema de espacios públicos, equipamientos y movilidad.
- h. El sustento de la propuesta a la luz del Modelo de Ciudad.

Hasta tanto se realice el Plan Urbanístico Integral para cada polígono, solo se permitirán acciones de reparación y enlucimiento en las áreas al interior que estén ocupadas o destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas de infraestructura vial de lo existente y se prohíben nuevos aprovechamientos.

Artículo 183. Definiciones para la Aplicación de los Aprovechamientos. Para la aplicación de los aprovechamientos se precisan las siguientes definiciones:

1. **Área Bruta:** Entiéndase como tal el área total de un terreno o el área de planificación, según el caso, en el evento que los predios estén sujetos a desarrollarse con algún instrumento de planificación definido en la legislación vigente, como es el caso de los planes parciales.
2. **Área Neta Urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

No se descuentan del área total del lote, para efectos de definir el área neta, los terrenos correspondientes a las áreas de cesión pública y contribuciones especiales, establecidas en todo proceso de desarrollo urbanístico y constructivo, así como tampoco los retiros a las vías, los retiros laterales y de fondo, a quebradas o suelos de protección y, en general, otros elementos que hagan parte del predio a urbanizar o construir.

Para el caso de los desarrollos de vivienda de interés social tipo VIS y VIP, el área neta se calculará de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Nacional 2060 de 2004, o la norma que lo modifique o complemente.

3. **Área Útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
4. **Área Construida.** Es la suma de todas las áreas cubiertas en una edificación con cualquier tipo de material, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros o tapasoles sobre el primer piso, que no configuren áreas utilizables. Los mezanines y las mansardas, se contabilizarán como área construida.
5. **Índice de Ocupación.** Es la cifra que indica el porcentaje máximo de terreno a ocupar en superficie por las edificaciones de cualquier altura, uso o destinación, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área construida en primer nivel. Se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

Se contabilizará, dentro del cálculo del índice de ocupación, el 50% de las áreas destinadas a parqueaderos de visitantes y privados que presenten algún tipo de cubiertas en primer piso, y no tengan cerramientos laterales.

Las vías internas y parqueo al aire libre sin cubierta, no contabilizarán para el efecto; no obstante, su localización será acorde con lo establecido en el tema de accesibilidad vehicular y retiros y su respectivo tratamiento.

6. **Densidad Habitacional.** Es la cantidad de unidades de vivienda por hectárea que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento.
7. **Sistemas Generales o Estructurantes.** Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del Municipio, según lo previsto por el Plan de Ordenamiento Territorial.
8. **Infraestructura o Red Vial Principal.** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito, a escala regional, metropolitana y/o urbana.
9. **Infraestructura o Red Vial Secundaria.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.
10. **Infraestructura o Red Vial Local.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.
11. **Unidad de Piso.** Es la distancia vertical o unidad de medida básica en metros lineales que se establece a una edificación, tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato, o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo.

El mezanine se tomará como nivel de piso acabado superior, aún cuando no se construya sobre toda la superficie del nivel inmediato inferior.

No se considera como unidad de piso, la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.

Esta distancia variará en concordancia con los requerimientos específicos de los usos a los cuales vaya a destinarse la edificación.

Artículo 184. Aislamientos. Con el fin de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad, relacionadas con el aislamiento, seguridad, iluminación, ventilación y para lograr un adecuado perfil urbano, y mantener las condiciones ambientales y paisajismo naturales y artificiales, se establecerán en el capítulo de normas para actuaciones urbanísticas, los aislamientos o retiros a linderos, a la vía, entre fachadas y los retrocesos adicionales requeridos, según la altura de las edificaciones. Estas disposiciones, se establecerán de acuerdo con la tipología de las urbanizaciones y construcciones, su destinación y condiciones de localización según las zonas de tratamiento.

Parágrafo: Retiro, Retroceso o Aislamiento, Patios y Vacíos. Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a sus linderos y a otros elementos que hacen parte de la infraestructura urbana y aislamiento entre las unidades habitacionales y otros usos, que se requieren para garantizar la iluminación y ventilación de los espacios interiores. Estos se establecen para garantizar la salubridad, seguridad, privacidad y

protección de la población y, adicionalmente, para el ornato, proporción, equilibrio y armonía entre todos los elementos naturales y construidos que componen el suelo urbano y que lo complementan.

CAPITULO IV OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

Artículo 185. Concepto. Las áreas de cesión 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. Estas cesiones o cargas deben ser asumidas solidariamente por los propietarios del suelo, en razón de la función pública del urbanismo.

Las áreas de cesión públicas deberán estar acorde con la densidad poblacional y las necesidades de la comunidad, las cuales deberán cumplir ciertas condiciones para su adecuado funcionamiento, bajo el criterio fundamental que la población debe gozar de un adecuado espacio público y una equilibrada red de equipamientos, para su realización como ser humano.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010, todas las actuaciones urbanísticas, incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas que allí se definen, tanto en el suelo urbano como en el de expansión, deberán cumplir con las áreas de cesión pública para zonas verdes, recreacionales y construcción de equipamiento.

Artículo 186. Tipo de Áreas de Cesión. Las áreas de cesiones públicas serán las siguientes:

1. Las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que estén dentro del lote, incluidas en los proyectos viales aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal, así como las que permitan la vinculación plena del inmueble a la malla urbana y que hagan posible la continuidad del desarrollo vial del Municipio; éstas deberán cumplir con lo establecido sobre el sistema vial, la movilidad y las demás normas que rigen para las actuaciones urbanísticas, redes de servicios públicos y las demás normas de diseño y construcción de los componentes del espacio público.
2. Suelo para la conformación de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de uso público, con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren.
3. Suelo apto para la dotación y construcción de equipamiento, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.
4. Construcción de equipamiento público, en metros cuadrados de acuerdo con el número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación.

Artículo 187. Obligaciones Especiales. Son aquellas que no son objeto de cesión al Municipio en áreas privadas, pero que todo el proyecto para su adecuado funcionamiento debe generar, como las siguientes:

1. Vías peatonales y vehiculares privadas, cumpliendo con los requerimientos establecidos para el efecto en las normas específicas.
2. Suelo para áreas verdes privadas de uso común.
3. Parqueaderos privados y de visitantes.

Artículo 188. Criterios para la Definición de las Áreas de Cesión. El derecho a urbanizar y construir con miras a la densificación del territorio, genera obligaciones urbanísticas que el

interesado debe asumir, toda vez que la población lo requiere para su desarrollo y calidad de vida.

Para la definición de las cesiones públicas que aportarán los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos, se tienen los siguientes criterios:

1. Que la cesión resultante contribuya a la consolidación del Sistema de Espacio Público y equipamiento de la ciudad.
2. Que los nuevos desarrollos no aumenten el déficit actualmente existente, ir cerrando la brecha entre lo deseado y lo existente.
3. Aumentar el indicador de espacio público por habitante, aproximándolo al establecido por el Documento Colombia 2019, en el cual se establece para el horizonte de largo plazo un estándar mínimo de **9 m²** cuadrados de espacio público por habitante.
4. Mantener las cesiones determinadas en el POT vigente para nuevos desarrollos, determinadas en función de lograr el indicador determinado desde las regulaciones nacionales.
5. Las obligaciones para zonas verdes recreacionales y equipamientos, se aplican tal como se señala en los porcentajes de “Cesiones y Obligaciones” del presente Acuerdo.
6. Para alcanzar el estándar de espacio público ya determinado, la Administración Municipal podrá utilizar los instrumentos de financiación de acuerdo con la Ley.
7. Cumplir con las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes recreacionales y equipamientos, de acuerdo con lo establecido en la presente revisión del Plan.

Parágrafo 1º. Para los desarrollos habilitados mediante la formulación y adopción de un plan parcial, las cesiones asignadas para el área de planeamiento serán contabilizadas de manera global y se distribuirán de acuerdo con las etapas, fases o unidades de actuación urbanísticas que dicho plan proponga, aplicando el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo 2º. Todo proyecto urbanístico y constructivo, deberá cumplir con las exigencias sobre áreas de cesión establecidas por el Gobierno Nacional, en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o en la norma que la modifique, complemente o sustituya.

Artículo 189. Clasificación de las Cesiones Urbanísticas en Suelo Urbano y de Expansión. De acuerdo con el tipo de cesión se establece la siguiente clasificación:

1. **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, movilidad e inserción a la malla vial existente.
2. **Áreas de Cesión Tipo B.** Son aquellas conformadas por el suelo de cesión destinada a la conformación de las zonas verdes, parques, plazas y generar suelo para equipamientos.
3. **Áreas de Cesión Tipo C.** Son el aporte para la construcción de equipamientos y servicios comunitarios.

Artículo 190. Porcentaje de Cesiones Urbanísticas Obligatorias. Toda licencia urbanística de urbanización, subdivisión y construcción, que generen o no, nuevas unidades inmobiliarias, deberá realizar las siguientes cesiones:

1. **Licencias urbanística de urbanización:** Cinco o más predios.

1.1 Uso residencial:

Cesión A: 22% del área bruta del predio para vías, incluyendo lo correspondiente a la sección pública de la vía (Calzada, andén y zona verde). Los rangos aquí establecidos 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.

Cesión B: 32% del área bruta del predio así:
25% del suelo destinado para zonas verdes (Parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas, etc.).
7% suelo para construcción de equipamientos (Suelo urbanizable no urbanizado).

Cesión C: 1% del área bruta del lote como área construida, en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación.

Parágrafo. En ningún caso, las áreas de cesión tipo A y B pueden ser inferiores al 54% del área bruta del predio, el porcentaje de vías que se deje de construir se imputará a las zonas verdes o será compensado.

1.2 Uso diferente al residencial:

Cesión A: Las que tenga el municipio previsto en su Plan vial y/o las que se definan en el estudio de movilidad, que para tal efecto deba entregar el propietario con el fin de no generar problemas de movilidad sobre la vía y sectores aledaños o área de influencia del proyecto, la exigencia del estudio será discrecionalidad de la Secretaría de Planeación.

Cesión B: 10% del área bruta del predio, para la ubicación de equipamientos comunitarios, que podrán ser compensados de acuerdo a las características del proyecto, donde la Secretaría de Planeación lo disponga o en dinero. Este suelo debe ser urbanizable no urbanizado:

Cesión C: 1% del área total construida.

2. Licencia urbanística de subdivisión o loteo: Hasta cuatro (4) predios

2.1 Uso residencial:

Cesión A: No aplica.

Cesión B: No aplica.

Cesión C: 1,0% del área bruta del predio como área construida en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación.

2.2 Uso diferente al residencial:

Cesión A: No aplica.

Cesión B: No aplica.

Cesión C: 1,0% del área bruta del lote como área construida en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación.

3. Licencia urbanística de construcción (bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares): En las modalidades de: Obra nueva, ampliación, adecuación, modificación y reforzamiento estructural, que generen nuevas unidades de uso residencial:

Cesión A: No aplica.

Cesión B: No aplica.

Cesión C: 1,5% del área construida, ampliada, adecuada, modificada o reforzada.

4. Licencia urbanística de construcción en las modalidades de: Ampliación, adecuación, modificación y reforzamiento estructural; que no generen nuevas unidades residenciales:

Cesión A: No aplica.

Cesión B: No aplica.

Cesión C: 0,5 % del área construida, ampliada, adecuada, modificada o reforzada.

5. Licencia urbanística de construcción en las modalidades de: Obra nueva, ampliación, adecuación, modificación y reforzamiento estructural; Diferentes al uso residencial:

Cesión A: No aplica.

Cesión B: 1% del área bruta del predio (Aplica cuando se generen nuevas unidades inmobiliarias).

Cesión C: 1 % del área total construida, ampliada, adecuada, modificada o reforzada.

Artículo 191. Áreas de Cesión Urbanísticas Gratuitas en los Desarrollos Urbanísticos Destinados a la Vivienda de Interés Social. El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS y VIP, será del 25% del área neta urbanizable, distribuido así:

1. Para espacio público entre el 15% al 20% del área neta urbanizable.
2. Para equipamiento entre el 5% al 10% del área neta urbanizable.

Para efectos de la aplicación de este porcentaje, se considerará la definición de área neta establecida en el Decreto Nacional 4259 de 2007, o aquel que lo modifique o sustituya.

Artículo 192. Compensaciones de las Áreas de Cesión. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 21 del Decreto Nacional 1504 de 1998, y del Decreto 1469 de 2010, cuando las áreas de cesión tipo A, B y C sean inferiores a las exigidas por la norma o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos, se podrá compensar las áreas de cesión en dinero o en especie de acuerdo a las siguientes reglas:

1. La forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobada por la Secretaría de Planeación.
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 metro cuadrado (m²) del terreno urbanizado dentro de la misma zona homogénea en la cual se ubica el proyecto, para las cesiones de tipo A; para la cesiones tipo B el avalúo corresponde al valor comercial del metro cuadrado (m²) del terreno sin urbanizar, para las áreas de cesión tipo C, al metro cuadrado (m²) construido cubierto, de acuerdo a las tablas de CAMACOL, avalúos realizados por evaluadores expertos e idóneos, con registro nacional de evaluador y con metodologías establecidas por la normatividad nacional.
3. La determinación del valor y forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación.
4. La compensación de áreas de cesión en el suelo urbano tendrá la siguiente destinación:

- a. Las que provengan de áreas de cesión tipo **B** serán invertidas de manera obligatoria de acuerdo al siguiente orden de prioridades:
 - Proyectos de espacio público en la misma comunidad de ubicación del proyecto.
 - Implementación del Parque Lineal del río Negro, la quebrada La Pereira y quebrada Malpaso.
 - Suplir déficit de espacio público en otras comunidades del suelo urbano.
 - Para la conformación del Parque Urbano Municipal La María, en el predio 6153001002000300004, perteneciente al Plan Parcial S2-DE-19.
 - Conformación Parque Lago Santander.
 - b. Las que provengan de las áreas de cesión tipo C, se aplicaran a las construcciones que se requieran en el Plan de Equipamiento, de la misma comunidad, en el caso que ya estén totalmente implementadas, se podrán invertir en otras comunidades.
5. Las obligaciones urbanísticas generadas por los planes parciales, se tendrán que dejar al interior del área de planificación, de acuerdo con las normas establecidas en el correspondiente capítulo.

Artículo 193. Opciones para Cumplir con la Obligación de Cesión Obligatoria o Gratuita en los Desarrollos Urbanísticos y Constructivos para Áreas Verdes, Recreacionales y Equipamientos no Sujetos a Plan Parcial. Las opciones para cumplir con las obligaciones de cesión de zonas verdes recreativas y equipamientos en los desarrollos urbanísticos y constructivos, ampliaciones y modificaciones, que generen nuevas destinaciones, serán las siguientes:

1. En Suelo:

- a. En el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte, coincida y contribuya a concretar el sistema de espacio público y equipamiento definido en la presente revisión del Plan.
- b. En el suelo para Espacio Público y Equipamiento de:
 - Proyectos de espacio público en el mismo polígono de tratamiento de ubicación del proyecto.
 - Parque lineal del río Negro y la quebrada La Pereira.
 - Suplir déficit de espacio público en otros polígonos de tratamiento.
 - Para la conformación del Parque Urbano Municipal La María, en el predio 6153001002000300004, perteneciente al Plan Parcial S2-DE-19.
 - Conformación Parque Lago Santander.

2. En Dinero:

Cuando en el inmueble a desarrollar, no existan áreas que estén incluidas en el plano en donde se señalen los espacios públicos prioritarios para cumplir con la obligación de cesión, la compensación de la obligación se hará en dinero, y la destinación de éstos recursos se realizará de acuerdo con lo establecido como: "**Destinación de los dineros producto de compensación de las áreas de cesión**", definido en el Artículo siguiente del presente Acuerdo.

Parte de los recursos obtenidos por este concepto, se destinará a generar nuevos espacios públicos con criterio de equidad en los sitios en donde lo determine la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, siendo obligatoria la inversión de un porcentaje de lo recaudado en el sector donde se genera la obligación. Los dineros restantes se invertirán en las comunidades de la ciudad que, de acuerdo con estudios técnicos, presenten mayor déficit y en las que se estén desarrollando procesos de regularización y legalización.

El avalúo de los inmuebles, tanto donde se genera la obligación, como donde será compensada dentro de cada ámbito, y su equivalencia, será determinado por la Secretaría de Planeación con base en Zonas Homogéneas Geoeconómicas y de acuerdo con los avalúos comerciales.

Artículo 194. Destinación de los Dineros Producto de Compensación de las Áreas de Cesión. La destinación de los recursos provenientes del pago de la obligación de cesión, deberá cumplir con los mismos fines previstos para las cesiones de áreas verdes, recreacionales y equipamientos. Estos dineros harán parte de los ingresos del Fondo Urbano que se crea y reglamenta a través del presente Acuerdo.

Dentro de los planes de inversión anuales, se determinarán los predios que se adquirirán para la generación de espacios públicos y equipamiento, con el producto de lo recaudado por concepto de cesiones, se determinarán las obras públicas a realizar en estos inmuebles y su costo, para tal efecto se tendrá en cuenta el Plan que elabore la Administración Municipal, en donde se incluyen los espacios públicos de ejecución prioritaria.

Artículo 195. Opción de Cumplimiento de la Construcción de Equipamientos y su Cesión. Las actuaciones urbanísticas, incluyendo los procesos de urbanización y construcción, ampliaciones y modificaciones que, generen nuevas destinaciones, deberán cumplir con la obligación de construir equipamientos así:

1. Construirá o adecuará equipamientos, de conformidad con las prioridades señaladas por la Secretaría de Planeación Municipal. Estas áreas deberán estar localizadas en terrenos de propiedad del Municipio o deberán ser cedidos gratuitamente a éste ente territorial, una vez construidos.
2. La obligación se pagará en dinero cuando la cuantía de ésta, en forma individual no contribuya a la construcción de espacios de representatividad para la ciudad.
3. Hasta tanto el Municipio conforme el Banco Inmobiliario y/o el Fondo Urbano, estos dineros se consignarán al Municipio y tendrán como destinación específica equipamientos comunitarios, con un plazo máximo de su creación y reglamentación de tres (3) meses por Acuerdo Municipal.

Artículo 196. Diseños Urbanísticos de las Áreas Verdes Recreacionales y Construcciones a Ceder. Los diseños urbanísticos de las áreas y construcciones a ceder, deberán ser avalados previamente por la entidad competente del municipio de Rionegro, así mismo el control sobre las obras a realizar estará a cargo de las entidades respectivas, en concordancia con la destinación de los inmuebles a entregar. Dichas entidades expedirán el certificado de permiso de ocupación o el acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, para efecto del recibo de las respectivas urbanizaciones y construcciones, previa la respectiva escrituración.

Tanto las áreas como las construcciones a ceder, deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento, en cuanto a tener fachadas abiertas a nivel de primer piso, con actividades complementarias al uso principal, que vitalicen el espacio público. Así mismo, deberán tener fácil acceso, conectividad urbana, topografía apropiada para el uso recreacional y dotación racional de amoblamiento urbano. Además, deberán ser aptas para la construcción de los servicios que allí se instalen, no tener afectaciones que impidan su utilización y estar vinculadas a una vía pública; deberán en todo caso, cumplir con lo dispuesto en la reglamentación vigente sobre el tema.

Artículo 197. Suelos que no se contabilizan como Áreas de Cesión Pública. Las siguientes no se constituyen en áreas de cesión pública:

1. Las zonas verdes que hacen parte de las secciones totales de las vías peatonales y vehiculares, intercambios viales, retornos, viaductos, puentes y similares del proyecto vial municipal.

2. Los antejardines, los retiros laterales, de fondo y entre edificaciones cuando éstos no se engloben o integren al suelo a ceder o a comprar; en caso contrario, podrán ser contabilizados como parte de las áreas de cesión hasta en un máximo del 20% de la obligación total.
3. Los primeros veinte (20) metros de retiros establecidos a las corrientes naturales de agua, ni el resto de los retiros a dichas corrientes que por su topografía y condiciones geológicas no sirvan, no serán contabilizados como áreas de cesión.

Estos últimos retiros podrán ser contabilizados dentro de las obligaciones parcial o totalmente, cuando el terreno no presente vulnerabilidad por erosión, socavamiento o similares, exista accesibilidad directa, posibilidad de ser recorrida y que se pueda conformar un parque lineal que sirva para la recreación pasiva y activa de la población, y pueda ser incorporado luego al sistema estructurante natural establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

4. Las áreas de inundación, humedales, nacimientos de quebradas y sus áreas de influencia y los retiros a estructuras hidráulicas.
5. Las zonas de riesgo no recuperable o inestable de manejo especial.
6. Las áreas de estacionamiento de vehículos, ya sean privados y para visitantes.
7. Los terrenos que presenten entornos inapropiados tales como, un marco de edificaciones con fachadas cerradas o cerramientos urbanísticos no transparentes o edificaciones que presenten estacionamiento de vehículos privados en sus primeros pisos; tampoco se admitirán, las que por su distancia a las redes de servicios públicos no puedan ser dotadas de iluminación, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones, o que por la pendiente pronunciada no puedan ser amobladas ni tener un frente y acceso directo desde una vía pública construida, ya sea peatonal o vehicular, que cumpla con las dimensiones mínimas establecidas y con las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación vigente para las personas con movilidad reducida.

Parágrafo 1º. Los porcentajes de cesión de antejardín, retiros, terrenos con pendientes mayores del 25%, se aceptarán siempre y cuando las exigencias de la población circundante, en lo que se refiere a espacios de encuentro y recreación y de equipamientos de salud, educación, deporte y asistencia social, puedan ser cubiertas eficientemente con el resto del área a ceder y con otros equipamientos o espacios públicos existentes en el sector donde se localiza el área a ceder o a comprar.

Parágrafo 2º. Las áreas naturales que presentan restricciones para ser cedidas al municipio de Rionegro, por concepto de suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, las podrá ceder el urbanizador o constructor, opcionalmente de forma voluntaria como áreas adicionales a las obligadas, previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal; para el efecto, en los planos de cesión de fajas y cuadros generales de aprobación del proyecto urbanístico, constructivo, de reconocimiento o legalización, deberán ser reportadas y quedar completamente diferenciadas de las que serán objeto de cesión por norma.

Artículo 198. Entrega de las Áreas y Construcciones a Ceder. Las áreas y construcciones a ceder que se hayan de compensar en el sitio, en otro sitio, o en dinero serán entregadas antes de terminar la vigencia de la licencia otorgada y previo al permiso de escrituración o cuando se trate de urbanización por etapas, el pago de la obligación, deberá hacerse por cada etapa aprobada, de forma proporcional y previo recibo de obra de la misma, salvo en los planes parciales en los cuales se entregaran las áreas de cesión y construcción de equipamientos de acuerdo con lo establecido en las normas sobre planes parciales.

Las aéreas cedidas al Municipio, deberán ser entregadas al momento de la escrituración, en el momento del reloteo o reglamentación de propiedad horizontal.

El interesado delimitará claramente las áreas a ceder en los planos con su respectivo cuadro de áreas, definiendo su destinación como áreas verdes, recreacionales y para equipamiento, con el fin de discriminarlas como bienes que se incorporarán a los de uso público y se consignará en el plano de la constitución de la urbanización, ajustándose a la reglamentación nacional vigente.

Parágrafo. En todo proyecto de urbanización y/parcelación las obras de urbanismo serán entregadas así:

- Las correspondientes a las redes de servicios públicos serán recibidas por las correspondientes empresas de servicios públicos.
- Las obras de urbanismo que se encuentre en el espacio público, la Secretaria de infraestructura o la dependencia que haga sus veces será la dependencia que reciba estas cesiones.
- Las áreas de cesión tipo A, B y C y sus áreas en metros cuadrados (m²) la Secretaría de Planeación, será la competente para recibirlas.
- El recibo de obra a satisfacción por parte de la Administración Municipal será un requisito indispensable para iniciar las actividades de enajenación y /o ventas y para la conexión de los respectivos servicios públicos domiciliarios; para este procedimiento la Secretaria de Planeación emitirá el Certificado de Recibo de Obra en el suelo urbano y rural.

Artículo 199. Disposiciones Varias sobre Áreas de Cesión. Adicionalmente a lo establecido en los artículos anteriores se deberán acoger las siguientes disposiciones:

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen sobre predios ya urbanizados, que cumplieron efectivamente con la exigencia urbanística por suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, o por zona verde pública bajo normas anteriores, deberán ajustarse a la normativa actual, cuando se quieran realizar modificaciones a la urbanización inicialmente aprobada, o se quiera construir haciendo uso de los aprovechamientos de la norma vigente al momento de realizar las modificaciones; en estos casos deberán compensar lo faltante de las obligaciones urbanísticas, luego de establecer la concordancia y equivalencia entre las normativas aplicadas con respecto a dicha obligación.
2. Todo lote que sea objeto de subdivisión o reloteo, trasladará las obligaciones por concepto de áreas de cesión pública para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, en forma proporcional a los lotes resultantes, de forma que se mantenga la obligación del lote matriz. En el caso de integración, la obligación corresponderá a la equivalente al área resultante.
3. En concordancia con lo establecido en los Decretos Nacionales 1469 de 2010, y 798 de 2010, o la norma que lo modifique o sustituya, la definición de las áreas de cesión y la forma de cumplimiento y entrega, se determinarán al momento de otorgar las licencias de urbanización y construcción a los lotes resultantes.
4. El cumplimiento de esta obligación urbanística con pago en dinero, o la construcción en el sitio o en otro sitio y la disposición del suelo para la construcción de parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y/o para la construcción de equipamiento, será definida por la Secretaría de Planeación de acuerdo con las prioridades establecidas en el Artículo 195 del presente Acuerdo. Las de tipo B se darán de acuerdo al Numeral 5, de Artículo 201 del presente Acuerdo, y las que provengan del tipo C, se aplicarán a las construcciones que se

requieran en el plan de equipamientos, de la misma zona homogénea; en el caso que estas estén totalmente implementadas, se podrá invertir en otras zonas homogéneas, priorizando según el Artículo 193 del presente acuerdo.

Artículo 200. Manejo de las Áreas Verdes Públicas Cedidas. Las zonas verdes públicas, producto de las obligaciones urbanísticas, deberán ser de carácter ornamental, acorde con las dimensiones de cada zona verde, se dará prioridad a la instalación de iluminación, siembra de arborización y construcción de senderos peatonales y andenes perimetrales.

Para el manejo e intervención de estas áreas se deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Adecuar con arborización y amoblamiento, de descanso, iluminación, higiene y ornamentación.
2. Adecuar senderos peatonales de mínimo dos (2.00) metros de sección con accesibilidad funcional para las personas en situación de discapacidad, de forma que se garantice la utilización de todo el espacio por parte de la ciudadanía.
3. En este tipo de espacios se permite máximo la utilización del 20% del área bruta con pisos duros para escenarios deportivos, y hasta un máximo del 40% del área bruta para construcción de equipamientos.

Parágrafo. La dotación y el mantenimiento oportuno y adecuado de las zonas verdes públicas, se podrá implementar mediante programas de adopción con las empresas privadas, en contraprestación a la posibilidad de ubicar publicidad exterior visual de la empresa en pequeños elementos instalados en la zona verde, de acuerdo con la reglamentación vigente sobre la materia que se adoptará en el manual del espacio público.

Artículo 201. Obligaciones Especiales Correspondientes a las Áreas Verdes Privadas de Uso Común. En razón de la función ecológica de la propiedad, y de la necesidad de establecer un equilibrio entre las áreas construidas y libres dentro de un proyecto, garantizando así las condiciones adecuadas de habitabilidad a los residentes o usuarios, dependiendo del proyecto, todo desarrollo urbanístico y constructivo deberá dejar una zona verde privada de uso común mínima equivalente al cinco por ciento (5%) del área neta del lote. Dicha área deberá permanecer engramada, arborizada, iluminada y amoblada y, preferiblemente, contigua a los espacios públicos (vías, parques, plazas, zonas verdes, retiros de quebradas); éstas serán para el usufructo de los propietarios y usuarios del predio y edificación; no se ocupará con parqueo y, en lo posible, se proyectará englobada, haciéndola realmente útil para fines recreativos, de ornato y bienestar.

Artículo 202. Obligaciones Especiales Correspondientes a los Servicios de Parqueadero Privado y de Visitantes. Todo proyecto urbanístico y constructivo, de adiciones y reformas, que generen nuevas destinaciones o cambio de uso, deberá cumplir con exigencias de parqueo privado y para visitantes, en concordancia con el número de viviendas, de locales para comercio y servicios mercantiles, de oficinas, de industria o institucionales, y de acuerdo con los requerimientos del uso específico, entre otros. Estos se dispondrán dentro del área útil del lote, respetando las zonas verdes, los retiros a linderos y a la vía.

Los estacionamientos se dividen en dos clases:

1. Estacionamientos de uso exclusivo de determinado usuario o propietario: Son los estacionamientos privados contemplados 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.

Parágrafo 1º. No se exonerarán de tal obligación los desarrollos destinados a la vivienda de interés social.

Parágrafo 2º. En las zonas con tratamiento de mejoramiento integral, donde la Administración Municipal intervenga, el proyecto determinará las necesidades de parqueo privado y de visitantes o públicos, y su localización, y será el Municipio quién realice las obras constructivas para tal fin.

Parágrafo 3º. Cuando el tamaño del lote no lo permita, o técnicamente no sea posible, se podrá autorizar el cumplimiento de esta obligación en parqueaderos localizados a no más de dos cuadras del proyecto, que hagan parte de las áreas comunes de la copropiedad y que cumplan con las normas específicas que para ellos se definan, garantizando su permanencia en el tiempo o se compensara en dinero en el caso en que no exista la posibilidad mencionada anteriormente.

Artículo 203. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento Privado para Desarrollos Residenciales.

1. Los proyectos residenciales, deberán cumplir con un cupo por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores sólo en los proyectos de VIS, en los cuales deberán cumplir como mínimo con un (1) cupo por cada dos (2) viviendas.
2. En las zonas 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.
3. Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo o su compensación.

Artículo 204. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento para Visitantes para Desarrollos Residenciales.

1. Las urbanizaciones, deben cumplir como mínimo con un cupo de parqueo para visitantes, por cada tres unidades de vivienda.
2. Los proyectos de Vivienda de Interés Social, deben cumplir con un cupo por cada seis (6) unidades de vivienda.
3. Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo o su compensación.

Artículo 205. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento para Desarrollos Diferentes al Residencial.

1. Los usos comerciales, deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 50 m² de área construida.
2. Los usos industriales y los cívicos o institucionales, deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 100 m² de área construida.
3. Los estacionamientos, podrán estar dispuestos en superficie, altura, sótano y/o semisótano.

4. Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de uso, se exigirá el cumplimiento de las cuotas de parqueo.

Parágrafo: La Secretaría de Planeación, podrá determinar un mayor cupo de parqueos en los proyectos diferentes a los residenciales, cuando estos proyectos generen impactos negativos sobre la movilidad circundante y zona de influencia de su ubicación.

CAPÍTULO V VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PRIORITARIO

Artículo 206. Concepto Vivienda de Interés Social. De conformidad con el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción. El valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 S.M.L.M.).

Artículo 207. Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 S.M.L.M.).

Artículo 208. Participación de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria. De conformidad con el Artículo 92, de la Ley 388 de 1997, y el Artículo 78, de la Ley 1151 de 2007 (Plan Nacional de Desarrollo), o la Ley que lo modifique o sustituya, la vivienda de interés social (VIS) y la vivienda de interés prioritario (VIP) se constituyen en prioridad para el logro de la integración espacial y social; por lo tanto, se establecen en el territorio del municipio de Rionegro como porcentajes de participación obligatoria en los polígonos con tratamiento de desarrollo, que en ningún caso podrán ser inferiores a alguno de los que se definen a continuación, los cuales se calcularán sobre el área útil de los planes parciales o de las licencias de urbanización.

En las áreas con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión:

- Para Vivienda de Interés Social, el 25% del suelo a desarrollar.
- Para Vivienda de Interés Prioritario, el 15% del suelo a desarrollar.

No obstante lo anterior, en los siguientes polígonos de expansión con tratamiento de desarrollo se establece los siguientes porcentajes:

NOMBRE	POLÍGONO INICIAL	PORCENTAJE VIS Y VIP
LA INMACULADA	S1-DU-1	35%VIS y 15% VIP
QUEBRADA ARRIBA	S1-DU-2	35%VIS y 15% VIP
BARRO BLANCO	S4-DE-1	100% VIS
CASA LOMA II	S3-DE-6	100% VIS y VIP
EL POZO	S4-DE-21	35% VIS

Parágrafo. En los proyectos de vivienda de interés social VIS o Vivienda de Interés Social Prioritario, en que es parte la Administración Municipal, se les asigna los siguientes aprovechamientos que se describen a continuación:

TRATAMIENTO	CODIGOS POLIGONOS	SECTOR	TIPOLOGIA DE VIVIENDA	DENSIDAD-VIV/HA.	ALTURA MÁXIMA VIVIENDAS	ALTURA MÁXIMA DE OTROS USOS	I.O. % RESIDENCIAL	I.O% CORREDOR EN POLÍGONOS DIFERENTES AL DE EXPANSIÓN
Consolidación	S1-CN-3a	Arrayanes	Multi	120	5	–	–	–
Consolidación	S3-CN-10b	Casa Loma 1	Multi	120	2(1)(5)	–	Patios y vacíos	70

Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otros sectores de la ciudad, de acuerdo con la norma general, el Decreto Nacional 4259 de 2007, y los usos del suelo establecidos.

En los casos de ser transferida la participación de los derechos de construcción y desarrollo a otro sitio del territorio, motivada por las características espaciales de los proyectos, o los usos, o por la estratificación predominante del sitio del proyecto, se tendrá en cuenta el valor del suelo en el sitio a desarrollar y el valor del suelo donde se pretende relocalizar la participación, para determinar el área real a desarrollar con dicho programa. Los avalúos serán expedidos por los organismos competentes, de conformidad con la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 4259 de 2007, y las normas reglamentarias y complementarias.

Las zonas generadoras y receptoras de los derechos de construcción y desarrollo, deberán ser delimitadas y reglamentadas por la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, de acuerdo con la reglamentación vigente.

Parágrafo 1º. Cuando a un polígono se le asigne un porcentaje superior al establecido por el Gobierno Nacional, el excedente podrá convertirse en receptor de esta misma obligación de otros polígonos que requieran hacer transferencia de esta obligación.

Parágrafo 2º. El porcentaje de suelo de que trata este Artículo, deberá señalarse en los planos del planteamiento urbanístico del respectivo plan parcial, o del proyecto urbanístico correspondiente.

Parágrafo 3º. Entiéndase por vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario las definiciones establecidas por reglamentaciones de orden nacional.

Parágrafo 4º. Los programas y proyectos se acogerán a las disposiciones del orden nacional vigentes a la fecha respecto a: Porcentajes mínimos de vivienda de interés social e interés prioritario, combinación de la obligación VIS/VIP, cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, excepciones al cumplimiento de la obligación, incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial, entre otras.

Parágrafo 5º. Los programas y proyectos se acogerán las disposiciones del orden nacional vigentes a la fecha respecto a: Porcentajes mínimos de vivienda de interés social e interés prioritario, combinación de la obligación VIS/VIP, cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, excepciones al cumplimiento de la obligación, incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial, entre otras.

Artículo 209. Obligación de Participación de la Vivienda de Interés Social. De conformidad con el Artículo 92 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario se constituyen en prioridad para el logro de la integración espacial y social; por lo tanto, se establecen en el territorio porcentajes de participación obligatoria de vivienda de interés social prioritaria, conforme se estableció el Capítulo IV Obligaciones Urbanísticas, Áreas de Cesión Pública y Contribuciones Especiales, en el cual se establecen los polígonos en área urbana y de expansión con tratamiento de desarrollo destinados a VIS y VIP, y sus respectivos porcentajes.

TERCERA PARTE
NORMAS PARA LAS ACTUACIONES Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
EN LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN

CAPÍTULO I
NORMAS PARA ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 210. Concepto. Las normas para las actuaciones urbanísticas en el suelo urbano y de expansión son las que garantizan el cumplimiento de las condiciones esenciales de habitabilidad, seguridad y accesibilidad, que los desarrollos urbanísticos y constructivos deben contemplar en su diseño y ejecución. Entre otras, hacen parte de estas normas, las previsiones para asegurar calidad de vida, que se expresan en obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo, como son el espacio público y los equipamientos, las condiciones de vialidad y movilidad o aquellas relacionadas con la combinación adecuada de usos en proporción al crecimiento de la población, de acuerdo con los estratos socioeconómicos y con la población en zonas de riesgo no mitigable o de la articulación entre proyectos de transporte colectivos, áreas verdes o equipamientos de escala urbana y subregional y cambios en los usos del suelo.

Parágrafo 1º. El ámbito de aplicación de estas normas será para cualquier tipo de desarrollo urbanístico y constructivo a adelantar en los suelos urbano y de expansión del municipio de Rionegro, incluyendo los desarrollos que se adelanten mediante planes parciales u otros, los cuales pueden tener mayores exigencias según los requerimientos de dichos planes. Se excluyen de este ámbito de aplicación los suelos de protección, zonas de alto riesgo no recuperable y los suelos de expansión donde no haya sido adoptado el respectivo plan parcial.

Parágrafo 2º. Las legalizaciones urbanísticas y los reconocimientos de edificaciones se supeditarán a las normas aquí dispuestas, a las básicas que se expidan por Decreto Municipal y demás reglamentaciones que le sean aplicables, de conformidad con lo establecido en los Artículos 64 al 72 del Decreto Nacional 1469 de 2010, y en los Artículos 122 al 131, inclusive del Decreto Nacional 564 de 2006, o aquellas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 211. Actuaciones Urbanísticas. La Ley 388 de 1997, establece como actuaciones urbanísticas, la urbanización y la edificación de inmuebles en suelos urbano y de expansión, que pueden ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, siempre y cuando, en todos los casos, se aplique el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, conforme se establezca en la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, para los planes parciales, o los demás instrumentos que se definan. Para dar aplicación al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, se utilizarán las unidades de actuación urbanística u otros mecanismos de gestión asociada, que se ejecutarán directamente por entidades públicas, formas mixtas de asociación entre el sector público o privado o a través de fideicomisos o fondos de compensación, que también podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

Artículo 212. Lineamientos Generales para Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano y de Expansión. Los interesados en adelantar actuaciones urbanísticas, deberán cumplir los lineamientos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial, en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público y equipamientos, patrimonio, infraestructura vial y de servicios públicos, así como, lo establecido en las normas generales, complementarias y específicas urbanas. Los lineamientos generales que deben cumplir los interesados en las diferentes actuaciones urbanísticas son:

1. Garantizar la seguridad de la población y la estabilidad en su hábitat, atendiendo las recomendaciones y restricciones resultantes de los estudios técnicos necesarios, que soporten la viabilidad de ejecución de cualquier desarrollo urbanístico y constructivo.

2. Garantizar la preservación y recuperación del medio ambiente natural como elemento de equilibrio en el territorio.
3. Garantizar la adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera de todo desarrollo urbanístico y constructivo, articulándolo a la red vial existente, en concordancia con el Plan Vial y demás normas de jerarquía superior.
4. Garantizar la prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos básicos y domiciliarios.
5. Garantizar la generación de las áreas públicas requeridas para los nuevos pobladores y la permanencia de las existentes, a través del cumplimiento de las exigencias del suelo de cesión pública, para ser destinado a áreas verdes, recreacionales (parques, plazas, plazoletas) y equipamiento y de la construcción de equipamiento comunitario público y demás normas establecidas, o de mayor jerarquía que le sean aplicables para el efecto.
6. Garantizar el cumplimiento de la zonificación y compatibilidad de usos y las normas referidas a distancias de seguridad, retiros de aislamiento requeridos, evitando impactos negativos sobre la población del entorno.

Artículo 213. Concepto de urbanización. De conformidad con el Decreto Nacional 1469 de 2010, urbanización es el proceso mediante el cual uno o varios lotes de cualquier extensión, dentro del suelo urbano, quedan plenamente vinculados a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas, y habilitados para los desarrollos constructivos. Cuando se adelanten actuaciones urbanísticas, se requiere de la obtención de la licencia de urbanización en los siguientes casos:

1. Cuando el predio posea 2.000 m² o más, provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión.
2. Terrenos que independientemente del área se pretendan dividir en 5 o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación a la malla urbana.
3. Predios menores de 2.000 m² que deban construir infraestructura para garantizar la vinculación a la malla vial urbana.
4. Los predios a partir de 2.000 m² de área que hayan realizado o no, el trámite de urbanización, en los cuales se proyecte un cambio en la tipología o diseño urbanístico que incremente la densidad inicialmente aprobada, o el número de destinaciones cuando se trate de un uso no residencial.
5. En los casos que se requiera de conformidad con los planes parciales correspondientes.

Parágrafo 1º. En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamiento de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.

Parágrafo 2º. Las normas que se establecen para los procesos de urbanización son aplicables a todos los usos, incluidos los equipamientos de educación, salud, seguridad, entre otros.

Parágrafo 3º. Los propietarios de los predios que sin haber obtenido la aprobación previa o licencia respectiva, realizaron o no obras de urbanismo y construcción deberán acogerse a los requisitos, trámites y procedimientos que para el efecto se determinan en el presente Acuerdo, y las disposiciones reglamentarias que se encuentren vigentes y sean aplicables para el efecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997, y normas

complementarias.

Parágrafo 4º. De conformidad con el Decreto Nacional 1469 de 2010, los propietarios de los predios resultantes de un proceso de subdivisión, no requerirán licencia cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. No obstante, los lotes resultantes de la subdivisión deberán ser desarrollables constructivamente, de tal forma que cumplan con las normas urbanísticas y constructivas vigentes. Las particiones realizadas con anterioridad al 11 de enero de 1989, mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en suelo urbano, no requerirán del trámite de aprobación de las divisiones, se podrá expedir el certificado de licencia de construcción a cada uno de los lotes, siempre y cuando se encuentren vinculados efectivamente a la malla urbana mediante una vía pública o privada construida, que cumpla con la sección mínima establecida en el presente Acuerdo, directamente conectados a la red de servicios públicos domiciliarios, y el predio, según su aptitud geotécnica, morfológica y sus dimensiones, pueda ser desarrollable urbanística y constructivamente.

Parágrafo 5º. De conformidad con el Decreto Nacional 1469 de 2010, las subdivisiones de predios protocolizadas mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión en ninguna de sus modalidades para ser incorporadas en la cartografía oficial del Municipio. La incorporación cartográfica de tales subdivisiones, no implica autorización alguna para urbanizar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de urbanización o construcción ante la autoridad competente.

Artículo 214. Clasificación de los Diferentes Procesos de Desarrollo Urbanístico en el Suelo Urbano.

1. **Proceso de Urbanización:** Es el proceso mediante el cual, en un lote de terreno se realizan obras de urbanismo para vincularlo plenamente a la malla urbana, a través de la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa vigente.
2. **Proceso de Subdivisión de Lotes:** Es el proceso mediante el cual, uno o varios predios se dividen de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable. Los procesos de subdivisión poseen las modalidades de:
 - a. **Subdivisión urbana:** Es el proceso mediante el cual uno o varios predios urbanizables no urbanizados, ubicados en el suelo urbano, se dividen materialmente de conformidad con las normas que para el efecto establezca el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
 - b. **Reloteo:** Es la división, redistribución o modificación del loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezca el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Parágrafo. De conformidad con el Artículo 5º del Decreto Nacional 4065 de 2008, se prohíbe la subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo urbano: Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:

- Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia

judicial en firme.

- Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública;
- Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.

Artículo 215. Modalidades de Procesos de Urbanización. Según la forma de realización del proceso de construcción de las obras, los procesos de urbanización podrán ser desarrollados por los interesados bajo las siguientes modalidades:

1. Según la forma de realización del proceso de construcción de las obras:

- Urbanización de loteo:** Proceso mediante el cual, un interesado que haya obtenido la licencia respectiva, adelanta obras de urbanismo en un lote de mayor extensión y divide éste en lotes independientes aptos para ser habilitados con miras a la posterior construcción de edificaciones.
- Por construcción simultánea:** Proceso mediante el cual, un interesado realiza en un programa paralelo en el tiempo, obras de urbanismo, loteo, si es el caso, y construcción de edificaciones; éste podrá desarrollarse también bajo la modalidad de etapas, siempre y cuando éstas sean autosuficientes en todas sus variables.
- Los desarrollos por loteo:** Son aquellos en los cuales, las construcciones son ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que realizan las obras de urbanismo, consecuente con ello no podrán obtener simultáneamente las licencias de urbanización, subdivisión o loteo y construcción.
- Urbanización y construcción por etapas:** Proceso donde el proyecto total, ya sea de loteo o por construcción simultánea de obras de urbanismo y construcción, se divide para efectos de ordenar el proceso constructivo, de acuerdo con los requerimientos urbanísticos de autosuficiencia, sin que ello signifique un nuevo loteo, caso en el cual, cada una de las diferentes etapas debe ser autosuficiente en todos los requerimientos de zonas verdes de uso común privadas, redes de servicios públicos domiciliarios, accesos viales peatonales y vehiculares, parqueaderos privados y de visitantes, acorde con el proyecto urbanístico y constructivo aprobado.

Sólo se autorizará división del proceso de desarrollo del proyecto urbanístico por etapas, sin que ello dé lugar a otorgar nuevas divisiones a las etapas ya aprobadas.

En este tipo de urbanización, la cesión, bien sea en suelo o en dinero se cumplirá proporcionalmente al recibo de cada una de las mismas.

2. Según el uso predominante:

- Urbanización Residencial:** Corresponde a la modalidad de loteo y/o a la construcción simultánea de edificaciones destinadas al uso residencial y sus usos complementarios; dependiendo de la tipología de la vivienda, se clasifica en urbanización residencial unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, y multifamiliar. Cuando se presenta la combinación de varias tipologías de vivienda, se denomina urbanización residencial mixta.
- Urbanización Comercial y de Servicios Mercantiles:** Corresponde a la modalidad de loteo y/o construcción simultánea de edificaciones, destinadas a la actividad comercial y mercantil y sus usos complementarios.
- Urbanización Industrial:** Corresponde a la modalidad de loteo y/o construcción simultánea de edificaciones, destinadas a contener los procesos de transformación de materias primas, ensamblaje de productos y sus usos complementarios.
- Urbanización Institucional o de Servicios a la Comunidad:** Es aquella que se desarrolla

en lotes con destinación a equipamiento colectivo o la construcción de obras que satisfacen necesidades sociales de la comunidad, tales como salud, educación, recreación, administración pública, entre otras.

- e. **Urbanización de uso Mixto:** Es aquella que bajo la modalidad de loteo y/o construcción simultánea, se destina a dos o más tipologías de uso compatibles.

Todo proceso de urbanización a desarrollarse en suelo urbano o de expansión requiere de la respectiva licencia de urbanización para el inicio de obras.

Para el otorgamiento del permiso de ocupación por parte de las entidades municipales competentes de que trata el Artículo 53 del Decreto Nacional 1469 de 2010, o las disposiciones que lo modifiquen, complementen o sustituyan, en el tiempo de vigencia de la licencia otorgada, el urbanizador deberá haber concluido las obras urbanísticas construidas y aprobadas.

La obtención de la licencia de construcción en los lotes resultantes de procesos de urbanización o subdivisión, diferentes al de loteo con construcción simultánea, estará supeditada al recibo de la urbanización por parte de las entidades competentes.

Artículo 216. Procesos de Urbanización según las Zonas de Tratamiento. Sólo se admitirán procesos de subdivisión de predios para urbanización, en zonas con tratamiento de consolidación; en las zonas con tratamientos de desarrollo y renovación urbana, se admitirán en concordancia con lo establecido en los planes parciales que sean aprobados; en la zona con tratamiento de conservación, según los lineamientos que se definan para el efecto en las normas de manejo y protección patrimonial, y en zonas con tratamiento de mejoramiento integral, de acuerdo con lo que se defina en cada área de planeamiento en los procesos de regularización y legalización urbanística.

Artículo 217. Protección y Utilización de Edificaciones Componentes del Patrimonio Histórico Cultural. Todo interesado en desarrollar urbanística y constructivamente un predio, en los suelos urbano y de expansión y, en cuyos terrenos existan edificaciones de patrimonio cultural, estará obligado a localizarlas dentro del plano del levantamiento del terreno y deberá sujetarse a los lineamientos establecidos en las normas de protección patrimonial vigentes.

Cualquier intervención en alguno de los componentes de los Centros de Rionegro y San Antonio de Pereira constituidos por: Bienes inmuebles, recorridos, bienes muebles (monumentos, esculturas) y elementos del inventario de Bienes de Interés Cultural, confirmados en la presente revisión y los que determine la Fase II del Plan Especial de Manejo y Protección, deberá contar con la autorización previa de la autoridad que efectuó la declaratoria, para este caso, el **Ministerio de Cultura** es la autoridad competente, por ser la declaratoria Bien de Interés Cultural de carácter nacional (Monumento Nacional). Artículo 3 de la Ley 163 de 1959, y Artículo 4 del Decreto Nacional 264 de 1963

El régimen de sanciones y faltas contra el patrimonio cultural se rigen por el Decreto Nacional 763 de 2009, (o aquel que lo modifique o sustituya) en sus respectivos títulos, así como los estímulos para la conservación y mantenimiento de los Bienes de Interés Cultural.

Las actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural se aprobarán de conformidad a lo establecido en el Artículo 9 del Decreto Nacional 1469 de 2010, las Leyes 397 de 1997, 1185 de 2008, y el Decreto Nacional 763 de 2009, o las normas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

Artículo 218. Criterios Ambientales para las Actuaciones Urbanísticas. Para todo lote que conlleve un proceso de urbanización o de construcción, el interesado se debe ajustar a las normas vigentes sobre autorizaciones, permisos, concesiones y licencias ambientales a que haya lugar, por el uso, aprovechamiento y/o afectación de los recursos naturales renovables y

del ambiente.

Los principales aspectos asociados con el medio natural y del espacio público, que el interesado debe tener en cuenta para todo proceso de urbanización, son:

1. Respetar las corrientes de agua, los retiros a quebradas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables, por el paso de las crecientes no ordinarias, y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico (Áreas de Protección Hídrica).
2. Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de residuos sólidos y de control de ruidos, que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
3. Determinar las situaciones de riesgo sobre las cuales, se controlarán las intervenciones, de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.
4. Respetar la cobertura vegetal; sobre estas áreas de valor paisajístico y ambiental, será necesario proteger y conservar, los elementos naturales con mérito especial para el paisaje, el ambiente y el espacio público, y a ello se supeditará la intervención urbanística o constructiva.
5. Articular las áreas o zonas destinadas al uso público, generadas en cumplimiento de la obligación urbanística del terreno a urbanizar, con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.

Artículo 219. Estudios Geotécnicos Requeridos para los Procesos de Urbanización y Construcción. En el momento de la aprobación del proyecto, se debe dar cumplimiento al Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, Ley 400 de 1997, y el Decreto 926 de 2010, y la Norma Técnica del ICONTEC 2010 y/o a la reglamentación que modifique o sustituya esta materia.

Artículo 220. Obligaciones del Urbanizador. El urbanizador tendrá como mínimo la obligación de entregar las siguientes obras y actividades:

1. Andenes, calzadas debidamente pavimentadas, cordones, cunetas y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales.
2. Apertura, explanación de las áreas verdes y recreativas, delimitadas y debidamente dotadas; y las destinadas a futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar también claramente delimitadas.
3. Las áreas de cesión, las cuales deberán ser entregadas al Municipio adecuadas y habilitadas para su uso, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal. 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.
4. Dar cumplimiento a las áreas de cesión establecidas en el presente Acuerdo Municipal.
5. Entregar totalmente conformados los espacios que integran la fachada; así mismo, ésta debe entregarse totalmente terminada, muros laterales y posteriores de acuerdo a la fachada principal.
6. Presentar reglamento de propiedad horizontal.
7. Construir la infraestructura de servicios públicos, constituida por:
 - a. Acueducto y Alcantarillado general, según Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

- b. Servicios de energía y alumbrado público.
- c. Telefonía.
- d. Diseños de redes de gas.
- e. Infraestructura para almacenamiento y manejo de residuos sólidos.

Parágrafo 1º. Los anteriores requisitos deberán acogerse a los manuales técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos.

Parágrafo 2º. Los desarrollos que conforman la urbanización estarán sometidos a las normas y diseños bajo los cuales fue expedida la licencia de la misma.

Parágrafo 3º. Las edificaciones aprobadas como unidades residenciales, con diseños urbanísticos y arquitectónicos predefinidos, componentes de urbanizaciones, deben mantener las condiciones originales con las cuales fueron inicialmente aprobadas, por lo tanto, no se permiten modificaciones en ninguno de los elementos componentes del espacio público o de las edificaciones como fachadas (incluidos los materiales), volúmenes, alturas o cubiertas de la edificación, con la finalidad de mantener la unidad de conjunto.

Parágrafo 4º. Las urbanizaciones de uso residencial que se proyecten a partir de la vigencia del presente Acuerdo, deberán prever áreas especializadas donde se concentrarán varios locales para comercio y servicios, complementarios a la actividad residencial, ya que las unidades de vivienda que conforman la urbanización deberán mantener las características inicialmente aprobadas, como lo son, la tipología unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar, sin mezcla de usos, es decir, las unidades de vivienda serán de índole netamente residencial, no se permite cambio de uso de garajes, salones comedores, habitaciones y/o cualquier otro espacio constitutivo y básico de la vivienda para adecuar usos de comercio y/o servicios.

Parágrafo 5º. Las áreas especializadas para comercio y servicios complementarios a la vivienda, o agregados comerciales, serán destinados a usos compatibles con el uso residencial.

Parágrafo 6º. En las urbanizaciones existentes antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, que aprueba la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, se podrá combinar el uso residencial con el uso de comercio y servicios, siempre y cuando el frente mínimo de la vivienda en primer piso, así como el del local, no sean inferiores cada uno a 3 metros, descontando accesos al segundo piso. El área del establecimiento comercial no podrá ser mayor al 30% de los metros cuadrados construidos del total de la vivienda.

Parágrafo 7º. 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, o quien haga sus veces.

Artículo 221. Permiso de Escrituración y/o Ventas. La Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, no expedirá permiso de escrituración y/o ventas que aplica para todos los proyectos, hasta tanto el urbanizador y/o representante legal del grupo asociativo, acrediten mediante escritura pública debidamente registradas, la cesión de las áreas tipo A y B correspondientes, y recibido satisfactoriamente de las obras a que esté obligado el urbanizador por cesiones tipo C, o suscriba convenio o acuerdo de pago con el Municipio para la ejecución de las mismas.

Parágrafo 1º. Las aéreas de cesión correspondientes a vías, andenes y obras complementarias, serán recibidas por la Secretaria de Infraestructura o la oficina que haga sus veces, y las obras correspondientes a las redes primarias y secundarias de servicios públicos domiciliarios, serán recibidas por las correspondientes empresas de servicios públicos domiciliarios, para que la Secretaria de Planeación expida el correspondiente permiso de escrituración y ventas, como paso previo a la concordancia requerida para la conexión de estos servicios públicos.

Parágrafo 2º. La conexión de servicios públicos domiciliarios, solo podrá hacerse con la aprobación de la Secretaria de Planeación, a través del permiso de ocupación, el cual aplica para todos los proyectos de construcción.

Artículo 222. Movimiento de Tierras. Todo movimiento de tierras, incluyendo el descapote, requerirá su respectivo visto bueno y/o permiso, emitido por la autoridad competente.

CAPÍTULO II LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT

Artículo 223. Criterios para el Desarrollo de Vivienda Urbana. En el marco de la política de asentamientos humanos y vivienda, y para garantizar la habitabilidad en función de la calidad de vida, para el desarrollo de vivienda urbana, se deberán contemplar los siguientes criterios:

1. Cumplir con el criterio de política social integral definido en este Plan de Ordenamiento, garantizando la integralidad de los proyectos urbanísticos, la heterogeneidad de la población, y de las actividades compatibles con la vivienda, la atención a las condiciones especiales de la población en situación de discapacidad, para que se revierta el fenómeno de la segregación socio espacial y la especialización en el uso del suelo.
2. El barrio, es la unidad socio-espacial, y el espacio público como estructurante debe garantizar la libre circulación y disfrute. En todos los desarrollos está prohibido el cerramiento de los espacios públicos.
3. Las condiciones del entorno, deben garantizar la localización apropiada para el asentamiento humano, valoración del patrimonio cultural, y el equilibrio entre atributos urbanos y densidades, acorde con la capacidad instalada del respectivo sector urbano o barrio.
4. Las condiciones de la vivienda, como espacio privado de la familia, deben garantizar privacidad, acceso, seguridad estructural de la edificación, seguridad jurídica de la tenencia, y calidad locativa en condiciones apropiadas de saneamiento básico, iluminación, ventilación, y áreas disponibles en función del número de personas y cuartos, y en las formas de habitar.

Se debe procurar la consolidación del proceso de desarrollo progresivo, para permitir el acceso de la población de menores ingresos a una solución de vivienda, respaldando la iniciativa de organizaciones comunitarias, sociales, privadas y públicas.

En concordancia con lo previsto en el parágrafo del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, los estándares y obligaciones para la Vivienda de Interés Social (VIS), tendrán un manejo diferencial, sin detrimento de la calidad, acorde con los procesos y tratamientos en los cuales se genera: Desarrollo en suelo urbano y de expansión, renovación, consolidación y mejoramiento integral, en todo caso se debe garantizar un mínimo de 9 m²/habitante.

El estándar de loteo para nuevos desarrollos de vivienda de interés social, en tipologías unifamiliar y bifamiliar, deberá garantizar en el mediano y largo plazo, la densificación hasta la tipología trifamiliar, siempre y cuando cumpla con las medidas de lote exigidas para tales casos.

Artículo 224. Desarrollos Urbanísticos para Vivienda. Todo loteo o subdivisión de un predio, que no implique obras de urbanismo, y por lo tanto no esté obligado a tramitar licencia de urbanismo, deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Todo lote debe contar con acceso directo sobre la vía pública.
2. Los lotes deben tener frente mínimo de 6 m, con las excepciones de las VIP.

3. Contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
4. Deberán cumplir con las áreas de cesión establecidas en el presente Acuerdo.
5. Cada lote individual, debe cumplir las normas sobre retiros obligatorios e índices establecidos para la zona homogénea.
6. No se podrá fraccionar un lote en un área tal, que no permita su desarrollo urbanístico.

La Secretaría de Planeación, evaluará individualmente los casos donde el área del predio o el frente sean menores a las exigidas, siempre y cuando el registro de la escritura de subdivisión de los terrenos haya sido anterior a julio 18 de 1997 (expedición de la Ley 388 de 1997).

Para el desarrollo de predios individuales (unifamiliar y bifamiliar), ya urbanizados para uso residencial, se aplicarán los índices de ocupación y altura, más los requisitos adicionales que serán establecidos en el Estatuto Básico de Urbanismo y Construcción.

Parágrafo 1º. En el desarrollo de proyectos de urbanización residenciales, se deberá dar cumplimiento al índice de ocupación, densidad y altura.

La normatividad de alturas, se aplicará a los proyectos diferentes a vivienda unifamiliar y bifamiliar.

Parágrafo 2º. Las tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, deberán cumplir con las siguientes condiciones, excepto para los polígonos de tratamientos que se establecen como casos excepcionales, los cuales deben cumplir con las áreas para éstos definidas:

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	ÁREA LOTE (m ²)	FRENTE (m)
UNIFAMILIAR	60	6
BIFAMILIAR	84	6
TRIFAMILIAR	100	7
MULTIFAMILIAR	120	Frente mínimo: 7m., y 1m. adicional por cada piso que tenga la edificación después del tercer piso.

CASOS EXCEPCIONALES

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	ÁREA LOTE (m ²)	POLÍGONO DE EXCEPCIÓN
UNIFAMILIAR	80	S2-DE-15,16,17: SAN ANTONIO 1,2 y 3 S3-DE-7, S3-DE-8 y S3-DE-9: SAN JOAQUÍN - EL ROSAL S2-DU-7: AYORA - LA SALLE
UNIFAMILIAR	100	S2-DE-18: GUALANDAY S2-DU-8: GUALANDAY S2-DE-14: CASA MÍA
UNIFAMILIAR	300	S2-DE-19: LA MARÍA I
BIFAMILIAR	100	S4-DE-4: LA PRESENTACIÓN S4-DU-10: SANTA CLARA S4-DU-9: PUENTE REAL

- Las densidades, aplicables a vivienda serán las establecidas en cada polígono de tratamiento donde aplique este concepto.
- No se permitirá la partición de los frentes de lotes, para solución apareada en un solo nivel.
- En proyectos de tipo netamente comercial, se exigirá un frente mínimo de 4 m. y un área mínima de local de 20 m².

Parágrafo 3º. La Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, podrá autorizar un área menor de local comercial de 20m², previa aprobación del Concejo Municipal, siempre y cuando los locales generados queden con accesos directos; solo aplica para los casos especiales que serán sustentados en la presentación del proyecto de Acuerdo.

Artículo 225. Subsidios de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP). Para efectos de la aplicación de subsidios de vivienda y de otros criterios que sean pertinentes, se aplicaran las normas del presente Acuerdo.

Artículo 226. Normas para Urbanizaciones de VIS. Las urbanizaciones de vivienda de interés social, que se desarrollen en el municipio de Rionegro, no se someterán a las mismas normas del polígono de tratamiento en el cual se ubiquen, sino que cumplirán unas normas especiales, que permitan hacer realidad el acceso a la vivienda por las familias de menores condiciones económicas.

Para la construcción de programas de vivienda de interés prioritario, se aplicará la siguiente normatividad:

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA DE LOTE (Según especificación en cada tipología)	FRENTE (m)	DENSIDAD VIVIENDAS/Ha.
UNIFAMILIAR: Para construcción en dos niveles (tipo dúplex):	35.00 m ² de lote (5m x 7m, ó 6m x6m) 20.0 m ² construidos	5.0	100
BIFAMILIAR	70.00 m ²	6.0	100
TRIFAMILIAR	70.00 m ²	7.0	100
MULTIFAMILIAR*	48.00 m ² de apartamento	7.0	100

* El área mínima de cada apartamento será de 48 m², sin contar áreas comunes, ni parqueaderos.

La construcción de los dos niveles debe entregarse terminada en su estructura general, aunque puede ser sin los acabados requeridos, para obtener el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal. Igualmente, el diseño de los elementos de circulación vertical (escaleras), deberá quedar de tal forma, que no permita hacia el futuro la subdivisión de esta vivienda en dos unidades distintas.

En la vivienda bifamiliar, la losa de entepiso debe entregarse completa, para el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

Tanto el urbanizador, como el propietario de la vivienda de interés social, deberán respetar por un término superior a cinco años, el precio inicial en número de salarios mínimos asignado a la vivienda, so pena de perder los beneficios, y estar obligados a cancelar una suma equivalente a los impuestos, expensas y plusvalía, generadas por el mayor aprovechamiento y/o desarrollo del predio.

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 las licencias de urbanización y de construcción del proyecto. En este caso, el

área mínima total, incluyendo el área de estacionamiento, será de 53 m².

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

Parágrafo 1º. 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 2º. 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 228. Plan Especial Habitacional. Será prioridad, en el corto plazo, para el municipio de Rionegro, la formulación de la política pública de vivienda, que contendrá la ejecución del Plan de Vivienda y Hábitat, para ello la Administración Municipal, coordinará su elaboración, el cual deberá definir los objetivos, metas e indicadores claves para el desarrollo y monitoreo de los objetivos, de acuerdo con las dimensiones fundamentales, y en el marco de los lineamientos nacionales. Así mismo, establecerá las prioridades de actuación, los programas y proyectos, los instrumentos y mecanismos de gestión institucional y el plan de inversiones. Dicho Plan tendrá los siguientes lineamientos:

1. Dirigirse a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat en el Municipio, especialmente en los asentamientos que se han generado de manera espontánea y sin planificación.
2. Propiciar la consolidación y mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado, como una estrategia de gestión dirigida a atender en forma integral, los desequilibrios territoriales, ambientales, socioculturales y socioeconómicos.
3. Lograr el incremento de los niveles de integración socio espacial, la sostenibilidad ambiental y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
4. Dar prioridad a la solución de vivienda de interés social, para la comunidad asentada en el territorio municipal.
5. Contribuir a la solución de la problemática de la vivienda de interés social, de tal forma que se garanticen condiciones óptimas de habitabilidad.

Parágrafo. Mediante el Plan de Vivienda y Hábitat, se deberán establecer los mecanismos de reserva de tierra apta para urbanizar, con el fin de atender la demanda potencial de vivienda de interés social, atender el reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo; además, de incluir acciones para el mejoramiento de las condiciones de prestación de servicios públicos e infraestructura en general, en aquellas zonas que presentan condiciones de desarrollo inadecuado o incompleto.

CAPÍTULO III DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

Artículo 229. Concepto de Desarrollo por Construcción. Según lo establecido en la Ley 388 de 1997, y en el Artículo 7 del Decreto Nacional 1469 de 2010, los desarrollos por

construcción, son las actuaciones urbanísticas dirigidas a la construcción de inmuebles en el suelo urbano y de expansión, cuando en éste último, ya se ha surtido el trámite de adopción de plan parcial y de licencia urbanística. Son modalidades de los desarrollos por construcción:

1. Las obras nuevas de edificación en terrenos no construidos.
2. Las ampliaciones o incremento de áreas construidas de una edificación existente.
3. Las adecuaciones o cambios de uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original.
4. Las modificaciones o variaciones del diseño arquitectónico o estructural, de una edificación existente, sin incrementar el área construida.
5. Las restauraciones u obras tendientes a recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural, o parte de ella, con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso, garantizando en todo caso la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.
6. El reforzamiento estructural de inmuebles con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente, de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, la Norma Técnica del ICONTEC 2010, o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.
7. La demolición total o parcial de edificaciones existentes en uno o varios predios, garantizando que de manera simultánea, con cualquier otra modalidad se haya otorgado licencia de construcción. La construcción de cerramientos de manera permanente sobre un predio de propiedad privada. La construcción de edificaciones de carácter temporal dentro de los predios en proceso constructivo, tales como las salas de ventas, las cuales deberán ser autorizadas simultáneamente con las licencias de construcción. La temporalidad de estas construcciones será fijada en la licencia de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010.

Parágrafo. Los desarrollos por construcción en los inmuebles resultantes de procesos de urbanización, podrán ser aprobados con las normas que se encontraban vigentes en el momento en que se autorizó dicho proceso, siempre y cuando la licencia de urbanización se encuentre vigente, que se cumpla con todos los requisitos, trámites, procedimientos y normas establecidas, para solicitar la licencia respectiva, o que el titular de la licencia de urbanización haya realizado todas las obras de urbanismo y cumplido con los requerimientos de dotación y entrega de las áreas de cesión pública.

Artículo 230. Disposiciones Generales para los Desarrollos por Construcción. Son las normas que establecen las exigencias sobre construcción, para garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, salubridad, funcionalidad y seguridad.

Artículo 231. Fachadas de las Edificaciones hacia el Espacio Público. En todo proyecto constructivo, ya sea aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, su ampliación, adecuación, modificación o restauración, deberá diseñarse y construirse con las fachadas abiertas, cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que éste sea, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa.

Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial, residencial, de servicios institucionales privados, públicos y mercantiles, incluso aquellas destinadas a usos especiales como teatros, auditorios, estudios de televisión y grabación, y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.

Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones, deberán conformar un perfil urbano

armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y de otras fachadas adyacentes, garantizando la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.

Artículo 232. Muros y Fachadas. Los muros laterales o posteriores, construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación, en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo (no revitada), revocadas y pintadas. Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción, y se exigirá para obtener el certificado de permiso de ocupación (recibo de obra o certificado de concordancia).

Las fachadas, al ser elementos constitutivos del espacio público, conforme lo determina el Decreto Nacional 1504 de 1998, deben tener prelación sobre los demás usos del suelo en cumplimiento de la función pública del urbanismo. Por tal motivo, toda intervención de fachada existente o diseño de las mismas para obra nueva, deberá acreditar estudio arquitectónico, que consulte el entorno dentro del cual se enmarca, adjuntando memoria descriptiva de diseño firmada por un arquitecto idóneo, debidamente matriculado y con tarjeta profesional vigente, el cual propondrá materiales, colores, ritmos, texturas, mobiliario complementario, que consoliden un diseño que aporte al embellecimiento del espacio público, y genere establecimientos de actividades económicas o residenciales de calidad.

Adicionalmente, se debe contar con el diseño estructural pertinente, y/o aval de la intervención que establezca la certeza de la estabilidad, con base en los parámetros de la Ley 400 de 1997, la Norma Técnica del ICONTEC 2010, o las normas complementarias sobre el tema. Para tal efecto, se debe contar con la garantía de un ingeniero civil, debidamente matriculado y con tarjeta profesional vigente, preferentemente con especialidad en estructuras.

Igual consideraciones deberán tener observancia en el diseño de la publicidad visual exterior, mediante avisos permanentes o transitorios, luminosos o no, con especial énfasis en los centros y recorridos culturales e históricos.

Parágrafo: Las fachadas de los edificios y culatas de las construcciones ya desarrolladas existentes, contarán con un año a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, para acogerse a las disposiciones del presente Artículo, so pena de incurrir en sanciones urbanísticas que acarrearán una multa reglamentada mediante Decreto.

Artículo 233. Fachada Semiabierta. Se podrá construir siempre y cuando:

1. No sobresalga más de 0.40 m. de la línea de paramento exigido.
2. Altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde: 2.50 m.
3. Respetar mínimo 1.52 m. de la línea de energía y postes de servicios públicos.
4. Conservar el radio de ochava exigido hasta una altura mínima de 4.50 m.
5. En ningún caso podrá proyectarse a menos de 0.50 m. del borde de la calzada.

Artículo 234. Ventanas en Muro Medianero y en Altura. En muros en altura, con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas de iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita el registro sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.

En muros medianeros, podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del propietario vecino colindante, y la ventana

tenga una altura mínima de 1.60 m., con relación al nivel del piso acabado. La ventana se hará con tratamiento de vidrio opaco o esmerilado.

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

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

Artículo 235. 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 deberán estar integradas especialmente al piso inmediatamente inferior.

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

Artículo 236. Mezanine. El mezanine es el nivel intermedio integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación, y cuyo acceso se logra a través de éste. La construcción de mezanine es permitida en cualquier edificación, y se contabilizará como área construida cubierta.

Artículo 237. Voladizos. Los voladizos son la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresalen de la línea de paramento, y se clasifican en:

1. **Balcones.** Los balcones son voladizos cubiertos abiertos al exterior y sin muro de cerramiento. Se permitirán en las siguientes condiciones:
 - a. Sólo podrán sobresalir hasta 0.80m. de la línea de paramento exigida.
 - b. Altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o de la zona verde: 2.50 m.
 - c. Respetar mínimo 1.52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos.
 - d. Conservar el radio de ochava exigido hasta una altura mínima de 4.50 metros.
 - e. En ningún caso podrá proyectarse a menos de 50 cm., del borde de la calzada.
2. **Aleros y Terrazas.** Son la prolongación de la cubierta que sobresale de la línea de paramento exigido. Se podrán construir siempre y cuando se dé cumplimiento a las mismas condiciones que las exigidas para balcones.

Artículo 238. Sótanos y Semisótanos. Se entiende por sótanos y semisótanos, la parte subterránea de un edificio; cuando se trate de semisótanos, no podrán exceder más de 1,50 m., sobre el nivel más bajo del andén.

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

1. Se podrán utilizar sótanos y semisótanos para implementar cuarto de maquinas, instalaciones hidráulicas, sanitarias, y las que sean necesarias para la sanidad y seguridad de este espacio.
2. Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal.
3. 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 239. Normas sobre Volumetrías en Edificaciones. 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 240. Cerramientos. Los lotes sin edificar, que no estén ubicados entre muros medianeros, deberán ser cercados perimetralmente por sus dueños con malla transparente o elementos similares, excepto alambre de púas o cualquier otro material corto punzante, que permitan la integración visual directa, dejando libre el área que habrá de pertenecer al espacio público correspondiente a la vía, de acuerdo con la conformación vial del sector.

Podrán ser construidos muros o fachadas completamente cerradas, en lotes sin edificar, ubicados entre medianeros en un sector consolidado, con cualquier tipo de material; cuando se trate de cerramientos temporales previstos para garantizar la protección de los ciudadanos, por la ejecución de obras de construcción o civiles, públicas o privadas, sin interrumpir en ambos casos la movilidad vehicular y/o peatonal sobre las fajas de circulación públicas, requerirá licencia.

En ningún caso, se podrá autorizar a un interesado cerrar zonas verdes, parques, plazas, vías o equipamientos, que hayan sido objeto de cesión pública por requerimientos establecidos a los procesos de urbanización, desarrollos por construcción o legalización urbanística.

Los cerramientos serán construidos sobre las líneas o perímetros resultantes del cumplimiento de los retiros a las corrientes de agua, del respeto por las fajas viales públicas, de los retiros frontales y de fondo, entre otros, que se definan en las normas específicas que serán expedidas por Decreto por la Administración Municipal de Rionegro.

La altura y tipo de cerramiento, así como otros aspectos relacionados con éstos, en los casos donde se permita, serán definidos en las normas específicas que por Decreto expida la Administración Municipal de Rionegro.

En la aprobación de los proyectos, se propenderá por que éstos contemplen la creación de espacios públicos y privados, que permitan una dinámica urbana económica y movilidad continua de los usuarios del sector, sobre todo dando frente a las vías, parques, plazas y zonas verdes recreacionales, y hacia retiros de quebradas, evitando así los requerimientos de cerramiento por parte de los habitantes por razones de seguridad.

Parágrafo. La Administración Municipal, podrá cerrar zonas verdes, parques y otras zonas de uso público distintas a las que fueron objeto de cesión por procesos de urbanización y construcción o legalización urbanística, cuando por razones de seguridad lo considere conveniente, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, y en el Artículo 2 de la Ley 810 de 2003.

Artículo 241. Retiros de Construcción. Según la reglamentación establecida para las diferentes zonas de la ciudad, las edificaciones deberán disponer de retiros frontales, laterales y de fondo, además de los previstos en el Código Civil, en relación con el control de registros visuales, los cuales deben permanecer engramados y/o arborizados. Han de guardar además relación con la altura entre ellas y con la sección de las vías, procurando que dicha altura no cause impacto por encajonamiento de vía o desproporción entre el perfil urbano y el espacio público, impida el acceso de la luz directa hacia las áreas libres o construidas, privadas o públicas, ni que se disminuya el volumen del aire o su circulación.

Estos retiros se refieren, entre otros, a distancias a respetar a linderos, entre fachadas, de acuerdo con su tipología (abierta, cerrada o semi-cerrada), dimensión de voladizos hacia la vía pública y sobre antejardín, conformación de ochavas en esquinas, retiros a intercambios viales, pasos a desnivel y otras infraestructuras de transporte aéreo o terrestre que así lo requieran, retiros al río, quebradas, caños, escorrentías, canales, entre otros; retiro frontal

mínimo a eje de vía, antejardines, líneas de alta tensión, redes o elementos necesarios para la prestación de servicios públicos y telecomunicaciones; finalmente, retiros de aislamiento entre los diferentes usos por conflictos funcionales o de contaminación ambiental.

Las dimensiones de los retiros y otras especificaciones de tratamiento, material, y disposición de los mismos y cualquier otro retiro que pueda surgir en razón de los impactos urbanísticos y constructivos, serán detalladas en las normas específicas que la Administración Municipal expida por Decreto, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

Parágrafo. Todo cambio de fachada que implique construcción o remodelación al interior de la edificación, deberá cumplir con los retiros obligados.

Artículo 242. Aislamientos laterales y posteriores. Los proyectos individuales, deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores, y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

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

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones, cumplirá con un retiro mínimo de 3,0 m., contados a partir del medianero.

Artículo 243. Retiros Obligatorios. En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989, y el 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 consideran espacio público.

Los inmuebles a que se hace referencia, 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 compensada cuando represente para el propietario una afectación de tal magnitud que vulnere el núcleo esencial del derecho a la propiedad.

Artículo 244. Fajas de Retiro. Se determinan en el municipio de Rionegro, las siguientes fajas de terreno como retiro obligatorio:

1. Las fajas de protección a las fuentes Hídricas (APH), acorde con las disposiciones sobre suelo de protección ambiental, establecidas en el Componente General del presente Acuerdo.
2. Las fajas de retiro al eje de la vía, de acuerdo a las secciones viales, acorde con las disposiciones del componente Vial y de Movilidad.
3. Las fajas de protección a las líneas de energía, las cuales se determinan según la capacidad de las líneas, así:

Para redes de 13.3 KV y voltaje línea a línea, la distancia horizontal mínima de postes y redes de energía a balcones, áreas accesibles a peatones, ventanas no resguardadas, muros y voladizos, será de 1.52 metros.

La distancia vertical de redes a balcones y cubiertas accesibles a peatones es de 4.57 metros.

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

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

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.

Artículo 245. Zonas Verdes, Andenes y Antejardines. Toda nueva vía vehicular, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, deberá disponer de retiros frontales de protección, tales como las zonas verdes, andenes o antejardines, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes a la vía, de conformidad con la jerarquía de la misma y las reglamentaciones específicas que se expidan al respecto. De igual manera, los andenes en vías públicas, y para nuevas construcciones, se deberán acoger a las secciones mínimas y especificaciones técnicas establecidas en las reglamentaciones vigentes.

Parágrafo. En ningún caso, se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes, los antejardines y andenes, como espacios para el estacionamiento de vehículos.

Artículo 246. Andenes y Zonas Verdes Pertenecientes a la Sección Pública de las Vías. Todo proyecto de edificación, deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes y zonas verdes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote. En cuanto a materiales y arborización, se debe cumplir con características de seguridad, homogeneidad, y en algunos sectores dar tratamiento integral. Otras condiciones que deben cumplir los andenes y las zonas verdes, son las contenidas en las normas relacionadas con el espacio público y calidad ambiental de la presente reglamentación, así como otras disposiciones reglamentarias, que al respecto se encuentren vigentes, y las normas específicas que expida la Administración Municipal por Decreto, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

Artículo 247. Intervención y Ocupación del Espacio Público. En las zonas verdes recreacionales, parques, plazas y plazoletas públicas, y en las franjas de amoblamiento o zonas verdes, dependiendo de la jerarquía de la vía y de la dimensión de sus componentes, del urbanismo a preservar, del flujo peatonal y actividades permitidas a las edificaciones que dan frente a éstas y a las franjas de circulación o andenes, no se permite la ocupación o intervención, sin que previamente el interesado haya obtenido la licencia respectiva, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 1504 de 1998, 1538 de 2004 y 1469 de 2010, o la norma que los modifique, complemente o sustituya, con las normas establecidas en el presente Acuerdo, y las normas básicas que expida mediante Decreto la Administración Municipal de Rionegro, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

Artículo 248. Normas Particulares para los Corredores Turísticos. Para los corredores turísticos de Llanogrande y de San Antonio, se establecen las siguientes normas:

1. Corredor Turístico de Llanogrande:

Índice de Ocupación: 50%.

Loteo. Área mínima: Quinientos metros cuadrados (500 m²), y frente mínimo de treinta metros (30.00 m), para los predios ubicados sobre la calle 38.

Para los predios ubicados en la calle de La Madera, carrera 55^a; en la vía frente al acceso al almacén Carrefour, El restaurante La Pastizzeria y la estación de servicios El Tucán (Diagonal 55B); el lote mínimo será de doscientos metros cuadrados (200 m²), y el frente mínimo de doce metros (12.00 m).

Retiros Laterales y de Fondo. Seis metros (6.00 m) laterales, frontal de quince metros (15.00 m), a partir del eje de la calzada central, para los predios ubicados sobre la calle 38 frente, a Gualanday. El resto de los predios no requieren retiros laterales y de fondo; el retiro frontal mínimo será de diez metros (10.00 m).

Ocupación de Antejardines. No se permite ocupar los antejardines, para la colocación de mesas, sillas u otro tipo de elementos móviles o fijos; en este corredor, el antejardín se debe conservar engramado, arborizado y sin cerramiento externo.

2. Corredor Turístico de San Antonio:

Loteo. Área mínima: Doscientos metros cuadrados (200 m²), y el frente mínimo de doce metros (12.00 m).

Ocupación de Antejardines. No se permite ocupar los antejardines, para la colocación de mesas, sillas u otro tipo de elementos móviles o fijos; en este corredor, el antejardín se debe conservar engramado y arborizado y sin cerramiento externo.

SECCIÓN 1 FUNCIONALIDAD

Artículo 249. Habitabilidad y Accesibilidad de las Edificaciones. Los espacios que conforman una edificación, deben reunir condiciones de salubridad y condiciones mínimas de habitabilidad y calidad ambiental.

Las edificaciones deberán presentar su acceso al nivel próximo del andén perteneciente a la vía pública; la fachada en el primer piso deberá ser abierta y se integrará total o parcialmente al antejardín y a los componentes de la vía.

Las formas de proyectar los accesos a las edificaciones, deberán cumplir con requerimientos de dimensionamiento de puertas de acceso, pendientes de las rampas de circulación vehicular y peatonal, dimensiones de escaleras, distancias entre los accesos a cada edificación, y proximidad entre éstos y al borde de la esquina, salidas de emergencia, circulaciones y accesos adecuados a los cuartos técnicos, de basura y aseo. Las pendientes y forma de acceder a las edificaciones, no deben impactar la conformación topográfica de los terrenos o el urbanismo del sector, entre otros; estos aspectos serán desarrollados con más detalle en las normas específicas que sean expedidas mediante Decreto, por la Administración Municipal de Rionegro, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

Artículo 250. Accesibilidad en Edificaciones y Disposiciones para Personas con Movilidad Reducida. Los desarrollos físicos de la ciudad, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas, deberán brindar facilidades de accesibilidad a las personas con movilidad reducida. Igualmente, se cumplirán las exigencias establecidas en la reglamentación vigente, en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos, entre otros.

Las actuaciones de la Administración Municipal, tendientes a complementar, renovar o mejorar la red peatonal de la ciudad, deberán incluir obras tendientes a facilitar la accesibilidad y circulación de los discapacitados físicos.

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación, que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas y los ascensores, en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los discapacitados, según las especificaciones que para el efecto dicten el Ministerio de la Protección Social y demás entidades competentes.

Así mismo, el proyecto correspondiente, deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para los discapacitados, así como áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similar, deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas.

Se deberán cumplir en todo proyecto constructivo, sea público o privado, donde se haya de intervenir el espacio público, lo establecido en las normas específicas que expida la Administración Municipal por Decreto, de conformidad con sus facultades reglamentarias y las demás disposiciones vigentes relacionadas con el tema que los modifiquen, sustituyan o complementen.

SECCIÓN 2 SEGURIDAD ESTRUCTURAL

Artículo 251. Construcciones Sismorresistentes.

1. Todas las construcciones y edificaciones que se adelanten en el Municipio de Rionegro, deberán cumplir con el reglamento Colombiano de construcción sismorresistente NSR - 10, Ley 400 de 1997, Decreto 926 de 2010, y la norma técnica ICONTEC 2010, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Título H del mencionado Decreto, y en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto.
2. Las edificaciones en altura, dependiendo del número de pisos y destinaciones, deberán contemplar dentro de su diseño, ascensores o medios mecánicos similares dependiendo de la tipología y destinación de la misma.
3. 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.
4. Todas las edificaciones deberán disponer de salidas y entradas amplias y sin obstáculos de cualquier índole, de escaleras, descansos y rampas, que cumplan con las dimensiones y pendientes requeridas de acuerdo con el uso y número de personas que las habiten o usufructúen, servicios de aseo, cuartos de basuras, shute o buitrón para canalizar las basuras, buitrones para canalizaciones telefónicas, citófonos, alarmas, redes de gas, alcantarillado, acueducto, teléfono y similares, elementos preventivos y para contrarrestar incendios, desagües para aguas lluvias u otras, servicios de portería, servicio sanitario común o al servicio de la portería, cuartos útiles y técnicos, tanques de agua, terrazas para el rescate de personas en caso de incendio u otros riesgos, parqueaderos privados y para visitantes.
5. No se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios duplex de los últimos pisos.

Parágrafo. Los aspectos específicos sobre estos temas, serán objeto de reglamentación por Decreto, expedido por el Ejecutivo Municipal, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

SECCIÓN 3 SALUBRIDAD

Artículo 252. Iluminación y Ventilación. Toda edificación, debe disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia, las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma, y podrán

utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

Las especificaciones respecto a patios y vacíos, se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

Artículo 253. Dimensiones Mínimas de Patios y Vacíos. En las edificaciones destinadas a vivienda y a otros usos diferentes, que cuenten con una altura de 3 pisos o más, el lado mínimo del patio o retiro será de tres (3.00) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve metros cuadrados (9.00 m²). Esta dimensión se incrementará en 0.50 m. por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se deberán respetar desde el nivel en que éste comience.

En edificaciones para vivienda de un sólo piso, la dimensión mínima del lado de patios o vacíos será de dos (2.00) metros y el área mínima de cuatro (4.00 m²) metros cuadrados. En edificaciones para vivienda de dos (2) pisos, el lado mínimo será de dos metros con cincuenta (2.50 m.) y el área mínima de seis metros con veinte cinco centímetros cuadrados (6.25m²). Si la vivienda se realiza mediante un proceso de adición hasta 4 pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio, se cumpla en cada piso independientemente; en los casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.

Cuando el proyecto arquitectónico resulte afectado sensiblemente por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores, se permitirá la reducción del lado mínimo a dos metros (2.00 m.) en edificaciones hasta 3 pisos, siempre y cuando, se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponde por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

Para edificaciones hasta 4 pisos de altura, se podrán proyectar vacíos con un lado mínimo de dos con cincuenta (2.50 m.) metros, cumpliendo con el área mínima en función de la altura, cuando se utilicen exclusivamente para iluminar y ventilar cocinas o áreas de servicios. Del quinto piso en adelante, esta medida se deberá incrementar en forma constante en 0.50 metros adicionales por piso.

No se permitirá la utilización con fachada abierta del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales, o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6.00 m.). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas, o servicios sanitarios, y cumplan con las especificaciones de las fachadas semi cerradas, o en aquellos en los cuales mediante el diseño de la ventanería, se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas, y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes.

El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, se podrá dividir como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de dicho piso; en los pisos superiores, el área de vacío obligatorio no se podrá fraccionar.

La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3.00 m.). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro se deberá cerrar con muro hasta el nivel de enrase de la edificación.

Cuando la ventana es perpendicular al medianero, y se encuentra a menos de tres metros (3.00 m.) de este, deberá tener vidrio fijo y opaco hasta un metro con ochenta centímetros (1.80 m) del piso acabado.

En el caso de lotes que formen ángulos entre sí, tanto las puertas de acceso como las ventanas de la fachada, deberán respetar una distancia de un metro con cincuenta (1.50m) al lote contiguo, excepto en el caso de existir antejardín, donde la distancia mínima de la puerta o ventana al lindero será la dimensión del antejardín.

La distancia mínima entre ventanas opacas a linderos no podrá ser inferior a tres metros (3.00 m).

La distancia mínima entre ventanas que generen registros, no podrá ser inferior a seis metros (6.00 m).

Para el primer caso la ventilación deberá estar a uno con ochenta metros (1.80 m) del nivel de piso acabado.

Los espacios principales, tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones, destinadas al uso residencial, en cualquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente, a través de otros espacios de servicios, por buitrones o por medios mecánicos.

Se deberán observar los requerimientos de distancias mínimas entre fachadas, de acuerdo con su tipología, para evitar los registros visuales, los requerimientos de privacidad e independencia entre los habitantes de las diferentes propiedades privadas, retiros entre edificaciones de altura considerable, para evitar el encajonamiento de la vía, y la disminución de las condiciones de habitabilidad en los primeros pisos, secciones mínimas de vías y otros retiros, o reglamentaciones, en razón de las actividades que se realicen en las edificaciones y la compatibilidad entre las mismas.

Los aspectos específicos sobre estos temas, serán reglamentados en las normas específicas que se expidan por Decreto, por la Administración Municipal de Rionegro, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

Artículo 254. Alturas. Para la aplicación de la edificabilidad por alturas, la dimensión de una unidad de piso será de 3.50 metros para el uso residencial; para los usos diferentes se definirá de acuerdo con los requerimientos específicos, contenidos en la Estatuto Básico de Urbanismo y Construcción.

Para las definiciones de las alturas en las edificaciones industriales, se tendrán en cuenta los requerimientos técnicos.

Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción, no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente.

De todas maneras la edificación en su totalidad, no podrá modificar el número máximo de pisos autorizados en la Norma.

Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0:0 del andén, en el punto de acceso directo al predio.

Los sótanos y semisótanos no aplicarán para la definición de la altura de la edificación; no obstante, si el semisótano supera la altura de 1.50 metros con respecto al nivel 0:0 del andén en el punto más desfavorable de la extensión frontal del lote, por cualquiera de sus fachadas, se tomará como unidad de piso para la definición de la altura permitida o exigida.

Todo interesado en someter a aprobación un proyecto constructivo, se deberá acoger a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, donde se determinan los tratamientos, aprovechamientos, usos y

normas para actuaciones urbanísticas y constructivas generales, y en las normas específicas que se expidan por Decreto, por la Administración Municipal de Rionegro, con el fin de que las edificaciones armonicen entre sí, con los espacios públicos del entorno, con la capacidad de soporte vial, de servicios y con el paisaje urbano.

Artículo 255. 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 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 aún no se encuentren urbanizados, se permitirá el cerramiento en alambre galvanizado; en este caso se hará por los linderos del predio.

La Secretaría de Planeación, podrá solicitar mediante Resolución motivada dicho cerramiento; en caso de que se haga caso omiso, la Administración Municipal podrá hacer el cerramiento, cargando su valor al impuesto predial y sancionará al propietario.

Artículo 256. Unidades Inmobiliarias Cerradas. Las urbanizaciones se pueden desarrollar como unidades inmobiliarias cerradas, entendiéndose como tales, el conjunto de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica 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 257. Requisitos. De conformidad con la Ley 675 de 2001, se podrán aprobar las urbanizaciones cerradas, o el cerramiento de urbanizaciones ya construidas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Podrán tener restringido el acceso por un cerramiento o control de ingreso, siempre y cuando esto no vaya 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.
2. 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 675 de 2001.
3. Deberán cumplir con los requerimientos y normativa para parqueaderos.
4. El cerramiento de las unidades inmobiliarias cerradas, se hará según los diseños aprobados por la Secretaría de Planeación; y al tener el carácter de transparentes, permitirán la integración visual de los espacios públicos adyacentes.
5. Únicamente podrán ser objeto de cerramiento, las vías privadas de la urbanización. Las vías y zonas verdes cedidas al Municipio, deben permanecer abiertas y permitir su continuidad.
6. En los desarrollos producto de un plan parcial, en tratamiento de desarrollo, no es factible el cerramiento ni entrega en comodato del espacio público, tampoco la compensación en

dinero, o ubicación en otro sitio diferente al determinado en el plan parcial.

TERCERA PARTE DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 258. Concepto División Administrativa. En la división administrativa, la sectorización urbana, es una herramienta que permite planificar el desarrollo equitativo, mediante la fijación de estándares normativos, tratamientos, proyectos especiales, espacio público e inversión en equipamientos.

Artículo 259. División Administrativa Área Urbana Rionegro. En el Acuerdo Municipal 024 de 1993, se conformaron tres (3) sectores administrativos, compuestos por comunidades y comunas. En el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 104 de 2000, se adoptan y ratifican estos sectores, que fueron demarcados por sus condicionantes fisiográficos estructurantes del territorio urbano (río Negro, quebrada La Pereira), en éste se reconocen las divisiones interiores en comunidades o barrios, debido al amplio territorio de los sectores conformados. Estas divisiones internas en comunidades o barrios, se establecen por la semejanza, similitud, afinidad de los aspectos tanto físico - espaciales como sociales y culturales, constituyendo conglomerados residenciales, de servicios, comerciales, entre otros, que los caracterizan e identifican.

Parágrafo. El Mapa o Plano que corresponde a la división administrativa del área urbana del municipio de Rionegro es el codificado como POT_CU_240.

Artículo 260. Sector 4, El Porvenir. Dadas las características morfológicas de infraestructura, equipamientos, cantidad de población, tamaño, desarrollo urbano, y las transformaciones económicas y sociales que distinguen a el Porvenir, de comunidades como El Centro, Belchite o Alto del Medio, este se consolida como el cuarto sector, el cual surge de la división del tradicional sector 1.

El nuevo sector propuesto, queda constituido por el barrio o comunidad del Porvenir; dentro de esta comunidad se incluyen las siete etapas del barrio El Porvenir, y las urbanizaciones: El Llanito, Mirador del Lago, Los Corales, Linda Granja, La Mota, Los Cristales, Santa Teresa, Mirador del Carretero, La Alameda, Vegas de la Calleja, Villa Manuela, Las Torres, Villas de San Nicolás, La Cooperativa, Quintas de Carretero, La Florida, La Colina, Santa Clara y el barrio El Hoyo.

Artículo 261. Concepto de Comunidad. El concepto de comunidad, reviste un alto contenido simbólico, además de aplicarse textualmente a estas, el significando semántico: "cualidad de común, que no siendo privativamente de ninguno, pertenece o se extiende a varios; conjunto de personas vinculadas por características o intereses comunes." Las comunidades identificadas en el área urbana del Municipio de Rionegro, han permanecido como unidades administrativas en los tres últimos instrumentos normativos y de planificación. Se mantiene la división político administrativa consolidada en el Municipio, constituida por sectores (conformadas por comunidades), comunidades, conformadas a su vez por los barrios tradicionales y las diferentes urbanizaciones consolidadas paulatinamente en el tiempo y se genera un cuarto sector, por las razones expuestas en el Artículo anterior.

Parágrafo 1º. Se confirma la delimitación y conformación de las comunidades que tradicionalmente han sido reconocidas por la población, teniendo en cuenta que éstas dan cuenta de los diferentes procesos de poblamiento, de la evolución histórica y la consolidación del área urbana del municipio de Rionegro, constituyéndose en Unidades de Planificación Sectorial, conforme se puede visualizar en el mapa División Político Administrativa, que se protocoliza con el presente Acuerdo.

Parágrafo 2º. Para la asignación de nomenclatura se consultará la incorporación de este nuevo sector.

Parágrafo 3º. En la tabla que se muestra a continuación, se presentan los sectores del municipio de Rionegro, con sus respectivas comunidades, área y barrios o urbanizaciones que lo conforman:

COMUNIDADES		ÁREA (m ²)	CONFORMACIÓN
SECTOR 1	ALTO DEL MEDIO	638.328,17m ² (63,83 Ha)	Barrio Alto del Medio Urbanización Bosques del Norte Urbanización Casas del Mar Urbanización Córdoba Barrio La Inmaculada Urbanización Mirador de San Nicolás Barrio Quebrada Arriba Urbanización Arrayanes
	BELCHITE	289.088,17m ² (28,90 Ha)	Barrio Altos de la Capilla Barrio Belchite Barrio El Hoyo Urbanización Los Sauces Urbanización La Colina Urbanización La Esperanza
SECTOR 1	CENTRO	785.064,7m ² (78,50 Ha)	Barrio Belén Barrio El Centro Barrio La Galería Barrio La Pola Barrio Las Playas Barrio Santander
	HOSPITAL	327.597,26m ² (32,75 Ha)	Barrio Alto de la Mosca Barrio El Campin Barrio El Lago Urbanización Horizontes Barrio Kennedy Barrio Laureles La Herradura La manzana 1214, correspondiente al Parque Empresarial y la sede de CORNARE
TOTAL SECTOR 1		2.040.066.37 m ² (204.00 Ha)	
SECTOR 2	EL FARO	477.994,37m ² (47,79Ha)	Urbanización Baden Baden del Río Barrio El Faro Urbanización Alcázares
SECTOR 2	GUALANDAY	435.750,93m ² (43.58 Ha)	Urbanización Gualanday Urbanización Villas de Gualanday I Urbanización Villas de Gualanday
	SAN ANTONIO	814.350,99m ² (81,43 Ha)	Urbanización Los Libertadores Urbanización San Bartolo Urbanización Bosques de la Pereira Urbanización Quirama Urbanización Los Alpes Urbanización Los Remanos Urbanización Santa Fe Barrio San Antonio de Pereira Urbanización Santillana Urbanización Tabatinga Urbanización Las Margaritas
TOTAL SECTOR 2		1.727.991.05 m ² (172.80 Ha)	

COMUNIDADES		ÁREA (m ²)	CONFORMACIÓN
SECTOR 3	CUATRO ESQUINAS	714.791,26 m ² (71.48 Ha)	Barrio Cuatro Esquinas Barrio Juan Antonio Murillo Urbanización La Esmeralda Urbanización Villa Clemen Urbanización Asocar Urbanización Villas de Rionegro Barrio La Lela Urbanización Manantiales Urbanización Altos de Villa María Urbanización El Oasis Urbanización La Carmina Barrio Obrero Aldea de la Macarena Urbanización La Milagrosa Casa Loma II
	SANTA ANA	965.298,73 m ² (96.53 Ha)	Urbanización Altos de la Pereira Barrio El Águila Urbanización El Pinar Urbanización El Rosal Urbanización La Rochela Barrio San Joaquín Barrio Santa Ana Urbanización Balcones I Urbanización Balcones II Urbanización Monteverde Urbanización Quintas de San Ángel Urbanización Serranías Urbanización Encenillos Sector Ojo de Agua
TOTAL SECTOR 3		1.680.278,17m ² (168,02)	
SECTOR 4	EL PORVENIR	1.580.554,47m ² (158,05 Ha)	Urbanización La Alameda Urbanización La Cooperativa Urbanización Las Torres Urbanización Mirador del Carretero Urbanización Quintas del Carretero 1 Urbanización Quintas del Carretero 2 Urbanización La Alborada Urbanización La Florida Urbanización Santa Clara Urbanización Vegas de la Calleja Urbanización Villa Manuela Urbanización Villas de San Nicolás Urbanización El Llanito Urbanización Mirador del Lago Urbanización La Mota Urbanización Porvenir 1 etapa Urbanización Porvenir 2 etapa Urbanización Porvenir 3 etapa Urbanización Porvenir 4 etapa Urbanización Porvenir 6 etapa Urbanización Porvenir 7 etapa Urbanización Porvenir 7 etapa Urbanización Los Cristales Urbanización Santa Teresa
	TOTAL SECTOR 4	1.580.554,47m ² (158,05 Ha)	

CUARTA PARTE

PROYECTOS ESTRATÉGICOS URBANOS

Artículo 262. Proyectos Estratégicos Urbanos. Con respecto a Proyectos estratégicos del sistema de equipamientos, dados los indicadores y necesidades derivados de la estrategia de participación del 2009 - 2010, se contemplan prioritariamente el desarrollo de los siguientes proyectos estratégicos:

1. **Revisión del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado Urbano.** Es necesaria su reformulación, como un Plan Maestro de Acueducto y Saneamiento Básico Ambiental Urbano, dada su directa incidencia en los macro proyectos de espacio público y patrimonio.
2. **Diseño y Construcción de la Terminal de Transporte Municipal.**
3. **Diseño y Construcción del Centro Administrativo Municipal.**
4. **Diseño y Construcción Centro de Convenciones y Exposiciones:** Se sugiere la construcción de un equipamiento de carácter público, para la realización de eventos, ferias y convenciones, que cuente con auditorios acordes a las demandas multisectoriales y a la cantidad de población que este tipo de eventos puede convocar.
5. **Construcción de la Central Mayorista:** Las observaciones realizadas por el Equipo Técnico, permiten afirmar que la plaza de mercado que funciona en el sector del Centro, ha copado ya su capacidad y que sería de provecho para el Municipio, mantenerla como una central minorista, readecuando su interior para lograr una mayor organización y un mejor funcionamiento, y así un mejoramiento en la situación de movilidad del sector, que se ve perturbado por la presencia en aceras y en vías de vendedores ambulantes relacionados con las dinámicas de la plaza de mercado. Una central mayorista favorecería el acopio y distribución de mercancías, procedentes no sólo del Municipio de Rionegro sino de los municipios circundantes.
6. **Proyectos de Legalización, Regularización y Titularización.** Formular e implementar los proyectos de legalización, regularización y titulación urbanísticas, en los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral: Juan Antonio Murillo, La Inmaculada, Quebrada Arriba, Cuatro Esquinas, la Herradura y Ojo de Agua, entre otros, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

TÍTULO IV COMPONENTE RURAL

Artículo 263. Concepto. El Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial, tal como lo establece el Artículo 14 de la Ley 388 de 1997, es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas, tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de la población rural. Al suelo rural, le son aplicables algunas normas de carácter estructural y otras del tipo general, dependiendo del tipo de actuación que se trate.

PRIMERA PARTE ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL – NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

CAPÍTULO I POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA EL SUELO RURAL

Artículo 264. Políticas de Mediano y Corto Plazo Sobre Ocupación del Suelo Rural. Son compromisos en relación con los asentamientos humanos del área rural los siguientes:

1. Generación de oportunidades para los habitantes del área rural del Municipio, a través del acceso al suelo y a la utilización racional del territorio.
2. Prelación de la inversión pública municipal y en especial la aplicación de las plusvalías que se generen en el nuevo modelo de ocupación del territorio, en la solución de los déficits de vivienda, infraestructuras y equipamientos de sus pobladores.
3. Apoyo a la producción campesina como soporte fundamental para:
 - a. La preservación de las tierras agrícolas.
 - b. La actividad económica municipal y de la familia campesina en especial.
 - c. El sustento alimentario de los habitantes del territorio y la comercialización de excedentes.
4. Protección del medio ambiente, y en especial del paisaje, como elementos fundamentales de la calidad de vida de sus habitantes y visitantes.

Artículo 265. Objetivos y Estrategias Rurales de Mediano y Corto Plazo. Acorde con las políticas establecidas a mediano y corto plazo para la ocupación del suelo rural, se definen los siguientes objetivos y estrategias:

Objetivo 1:

Preservar la calidad del medio ambiente, y en particular del paisaje, como valores del territorio que son reconocidos por propios y extraños.

Estrategias para la Preservación del Medio Ambiente:

Estrategia 1: Conformación de una red ecológica a partir de los suelos de protección ambiental presentes en el territorio, como soporte fundamental del desarrollo físico del Municipio.

Acciones Normativas:

- Localización en planos de los suelos de protección ambiental.
- Identificación de los usos del suelo en las áreas de protección ambiental.

- Determinación de retiros a corrientes de agua (zonas de protección hídrica).

Acciones de Planificación:

- Diseño de una red ecológica a partir de los nodos identificados y de sus conexiones.

Estrategia 2. Adopción de la sana mezcla de usos como condición de convivencia, necesaria para la localización de actividades en el territorio.

Acciones Normativas:

- La reglamentación de los usos del suelo, con base en el control de impactos urbanísticos y ambientales, que debe ejercer cada actividad que tenga asiento en el territorio.
- La obligación de las actividades de cumplir con la normatividad vigente en materia ambiental, y de controlar los impactos urbanísticos que atenten contra la funcionalidad del espacio público.

Estrategia para la Preservación del Paisaje: Adopción de un perfil urbano acorde con las características naturales del territorio.

Acciones Normativas:

- Limitación de las alturas y volumetrías de las edificaciones en suelo rural en concordancia con las alturas de las especies arbóreas propias de la región.
- Control de los movimientos de tierra, obligando en lo posible el respeto por el nivel y las pendientes naturales del terreno.
- Determinación de los retiros de los frentes de explotación de materiales a las corrientes hídricas.
- Control de las barreras visuales de los predios (cerramientos).
- Regulaciones en materia de elementos de publicidad visual exterior en el espacio público.
- Incorporación de un montaje gráfico, que permita simular los impactos de la actuación urbanística sobre el paisaje existente, como condición para el licenciamiento de los proyectos de parcelación.

Objetivo 2:

Preservar los suelos aptos para labores agrícolas y el mejoramiento de la productividad.

Estrategia para la Preservación de los Suelos con Aptitud Agrícola: Apoyo a la consolidación del Distrito Agrario.

Acciones Normativas:

- Prohibición de vivienda campestre en el Distrito Agrario.
- Apoyo al Distrito Agrario desde la Zona de Actividad Múltiple de la Autopista, en localización de vivienda campesina, y usos complementarios de la actividad agrícola.
- Prohibición de vivienda campestre en la zona de manejo agropecuario.
- Regulación de la subdivisión predial, para evitar el cambio en el uso del suelo rural.

Acciones Fiscales:

- Incentivos fiscales a la integración predial.
- Cargas impositivas a la improductividad no justificada de la tierra.

Acciones de Apoyo en la Gestión:

- Manejo de la productividad en la escala territorial adecuada (escala subregional, no de parcela).
- Manejo de la administración del ciclo económico en la escala humana adecuada (escala de asociación, cooperativa, entidad promotora, cadenas productivas, etc.), no a escala de núcleo familiar.
- Procesos continuos de culturización, desarrollo tecnológico, etc.

Estrategia para el Mejoramiento de la Productividad Agrícola o la Reforestación en Sectores con esa Aptitud: “La parcela agro-residencial” y “La parcela eco-residencial.”

Acciones Normativas:

- Adopción en el POT de la “parcela agro-residencial” y “parcela eco-residencial”, como instrumento de desarrollo que busca fomentar actividades de tipo agrícola y forestal en sectores aptos para ello en el suelo rural, se fundamenta en la concentración de las viviendas en una porción de la parcela, la localización de las obligaciones urbanísticas en otra porción, y la liberación del resto del área para la producción agrícola o la reforestación.
- Estímulos en aprovechamientos urbanísticos para este tipo de desarrollos (densidades).

Acciones Fiscales:

- Estímulos tributarios para los propietarios de predios en desarrollos de “parcelas agro-residenciales” y “eco-residenciales” que cultiven la tierra o la reforesten.
- Cargas tributarias a la producción agrícola o ganadera en zonas de protección ambiental.

Acciones de Apoyo en la Gestión:

- Apoyo a la creación de empresas administradoras de los procesos productivos y de su ciclo económico, para conjuntos de pequeñas parcelas o fincas de recreo.

Objetivo 3:

Aprovechar la localización del territorio, sus infraestructuras, usos existentes y ventajas comparativas.

Estrategia 1: Vinculación de los flujos terrestres regionales y nacionales, existentes y proyectados, de manera efectiva al territorio municipal.

Acciones Normativas:

- Adopción como uso principal, junto con el industrial, del uso de servicios logísticos asociados al transporte terrestre de personas y mercancías de ámbitos zonal, regional y nacional en el corredor de la Autopista.
- Adopción de los usos complementarios a la actividad del Distrito Agrario, como la vivienda campesina, el comercio de insumos y productos agrícolas, las agroindustrias, etc., en ese mismo corredor de la Autopista Medellín – Bogotá.
- Cambio en la denominación de zona suburbana industrial por zona suburbana de Actividad Múltiple, pero respetando la localización de las industrias existentes, como uno de sus usos principales.
- Asignación de usos del suelo asociados a la logística de transporte de carga en la vía – Parque vía Los Sauces.

Actuaciones Territoriales:

- La construcción del túnel Valle de Aburrá – Oriente.
- La construcción de la vía de empalme del Túnel a la Autopista, en el sector de La Playa.
- La construcción de la Terminal Regional de transporte de pasajeros en la Autopista.
- Construcción del Centro Logístico de carga y otros equipamientos de carácter subregional y municipal, en la vía Parque vía Los Sauces.

Acciones de Gestión:

- La posible concertación con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA), para la localización de un Centro Logístico de transporte y distribución de carga, para el occidente del AMVA sobre la Autopista o en la vía al Túnel.

Estrategia 2: Vinculación de los flujos aéreos regionales, nacionales e internacionales al territorio municipal.

Acciones Normativas:

- Adopción de los suelos que ocupa la actividad aeroportuaria y su área de influencia, como Modulo de Interés Económico del Aeropuerto.
- Asignación de uso múltiple para el área de influencia del Aeropuerto, con el propósito de abrir un sinnúmero de opciones de nuevas actividades, incluyendo la vivienda.
- Respeto por la normatividad de usos del suelo, en virtud de los impactos de la actividad aeroportuaria, definida por la Unidad Administrativa Especial De Aeronáutica Civil.
- Respeto por los conos de aproximación y demás elementos limitantes de las alturas y localización de edificaciones.
- Acatamientos de las limitaciones que establezca la operación de la Base Aérea de la FAC.

Acciones de Planificación:

- Preservación de los terrenos necesarios para futuras ampliaciones del Terminal y de las demás operaciones aeroportuarias.
- Formulación de un proyecto que defina en detalle el desarrollo de la zona con carácter de proyecto urbanístico.

Objetivo 4:

Adoptar un modelo de ocupación del territorio rural, que posibilite una racional utilización del suelo.

Estrategia 1: Concentrar la oferta normativa de tierras para la vivienda, bien sea de uso temporal o permanente, en sitios apropiados del territorio rural con vinculación inmediata a la malla urbana, y permitir su desarrollo supeditado a la formulación de procesos de planificación urbanística.

Acciones Normativas:

- Ajuste de la zona suburbana existente limítrofe con el perímetro urbano en el costado suroriental del mismo, con el propósito de orientar hacia esa zona una parte importante de la demanda de tierra para el desarrollo de vivienda, liberando la presión que hay sobre suelos aún rurales.

- Asignación de usos diversos a esa zona, de forma tal que la vivienda pueda estar acompañada por multiplicidad de actividades que la complementen, ubicadas incluso a distancia peatonal.
- Asignación de densidades habitacionales que permitan soportar la diversidad de usos.
- Condicionar el desarrollo urbanístico de la zona a la formulación de los proyectos urbanísticos correspondientes.

Estrategia 2: Disminuir la dispersión de los usos urbanos en el territorio rural.

Acciones Normativas:

- Adoptar en el POT, en cumplimiento del mandato del Decreto Nacional 097 de 2006, un polígono de vivienda campestre, consecuente con las posibilidades de desarrollo urbanístico en el período de vigencia del Plan.
- Limitar el territorio objeto de este tipo de desarrollo, para amortiguar el efecto de dispersión de los usos urbanos en territorio rural.
- Reafirmar las densidades habitacionales del Acuerdo 173 de 2006, expedido por el Consejo Directivo de CORNARE, para la parcelación tradicional de vivienda campestre.

Estrategia 3. Amortiguar el efecto de la sub-urbanización, mediante el incremento de la productividad forestal en el polígono de vivienda campestre.

Acciones Normativas:

- Adoptar la figura de la “parcelación eco-residencial” y “parcelación agro-residencial”, como alternativa a la parcelación tradicional de vivienda campestre, en el polígono de vivienda campestre.
- Establecer mejores aprovechamientos constructivos para la “parcela eco-residencial” y “parcela agro-residencial”, a cambio de la concentración de las viviendas.

Acción Fiscal:

- Incentivos tributarios para los propietarios de predios que haciendo parte del polígono de vivienda campestre, de manera efectiva, desarrollen producción agrícola o forestal en el área que se disponga para ese fin.

Acción de Apoyo en la Gestión:

- Apoyo a la creación de empresas administradoras de los procesos productivos y de manejo de su respectivo ciclo económico, para las “parcelas eco-residenciales” y “parcelas agro-residencial”.

Estrategia de Concentración Rural: Conformación de una estructura rural, fundamentada en los Centros Poblados Rurales Suburbanos en consolidación, como núcleos de actividad, para que sirvan de soporte a la vivienda campesina, a la localización de equipamientos, al abastecimiento de insumos y a la comercialización de productos del campo.

Acciones Normativas:

- Adopción en el POT de los centros poblados en consolidación, como nodos de una estructura rural.
- Asignación de usos múltiples y densidades habitacionales medias, para que el campesino que se emplea en labores del campo o en la agroindustria, tenga acceso a la vivienda.

Acciones de Planificación:

- Formulación de propuestas urbanísticas para los centros poblados de Cabeceras, El Tablazo, y Pontezuela.

- La comunicación vial de los centros poblados entre sí, con las zonas suburbanas y con el casco urbano, lo cual debe ser objeto del plan de movilidad rural.

Artículo 266. Criterios para la Construcción del Modelo de Ocupación en Suelo Rural. En procura de una clasificación del suelo, acorde con la realidad del municipio de Rionegro, se establecen como criterios para la construcción de modelo de ocupación en el suelo rural los siguientes:

1. Cuando las características propias del suelo como la topografía, la geología, el microclima, los riesgos de inundación, etc., no son propicias.
2. Cuando sus características de localización en relación con el área urbana actual o proyectada, resultan inadecuadas para la extensión de redes, equipamientos y movilidad.
3. Cuando posee unas condiciones de producción económica en actividades rurales, que se debe proteger.
4. Cuando debe ser objeto de protección por razones de tipo ambiental, paisajístico, patrimonial, o está comprometido con las infraestructuras de servicios públicos y equipamientos para la comunidad.
5. En primera instancia se identifican aquellos sistemas que hacen parte del territorio rural del Municipio, y que deberán seguir teniendo una caracterización eminentemente rural, bien sea por su localización, o por su aptitud para la producción, o por su naturaleza de suelos de protección ambiental.

CAPÍTULO II CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL - ELEMENTOS DEL MODELO RURAL

Artículo 267. Categorías del Suelo Rural. Para efectos de lo dispuesto en los Artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997, y Artículo 4 del Decreto 3600 de 2007, se determinan y delimitan en este Plan de Ordenamiento las categorías del suelo rural, así:

- Categorías de protección.
- Categorías de desarrollo restringido o condicionado.

Las categorías de protección, son normas urbanísticas de carácter estructural, de conformidad con lo establecido en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, y son las siguientes, tal como aparecen especificadas en el Artículo 4 del Decreto 3600 de 2007, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial:

1. Áreas de conservación y protección ambiental, dentro de las cuales están:
 - Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas.
 - Las áreas de reserva forestal.
 - Las áreas de manejo especial.
 - Las áreas de especial importancia ecosistémica.
2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y de la red vial nacional.
5. Áreas de amenaza y riesgo.

Las Categorías de desarrollo restringido o condicionado incluyen los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección, también constituyen normas de carácter estructural, y son entre otras las siguientes:

1. Los suelos suburbanos con la definición de la unidad mínima de actuación.
2. Los centros poblados rurales suburbanos.
3. Las áreas destinadas a vivienda campestre.
4. La localización prevista para los equipamientos.

SECCIÓN 1 CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

Artículo 268. Áreas de Conservación y Protección Ambiental - La Red Ecológica. Es un sistema que articula los componentes estructurantes naturales del territorio, está constituido por los suelos de protección ambiental del territorio urbano y rural, corredores biológicos y/o bióticos y los conectores necesarios para que conformen una red continua, que se extiende no solo por el territorio municipal, sino por el Altiplano del Oriente Antioqueño.

Es una red o malla vegetal, la cual se extiende por todo el territorio rural y urbano del municipio de Rionegro, y se comunica con la red ecológica de la zona de los Valles de San Nicolás. Es un elemento estructurante del territorio, de nivel subregional, que deberá ser objeto de un proyecto conjunto de ese nivel.

Parágrafo 1º. La ciudad del futuro estará contenida en los espacios libres que ocupan los alvéolos de la malla, y una proporción alta de estos alvéolos, contendrán manchas de bosque, resultado de la disposición opcional, para que las parcelaciones destinen una proporción de los terrenos en la conformación de plantaciones forestales de producción o en bosques de especies nativas para la conservación.

Parágrafo 2º. La red ecológica deberá ser objeto de un estudio que identifique y verifique sobre el terreno diferentes áreas, corredores, retiros, zonas boscosas, etc. que pertenecen a la categoría de protección, que diseñe la conformación misma de la red y que defina los elementos de regulación que serán anexados como norma estructural al POT del Municipio.

Artículo 269. Componentes de la Red Ecológica en Suelo Rural. Hacen parte de la Red Ecológica, los suelos de protección establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en virtud del Acuerdo 016 de 1998, expedido por CORNARE; así como aquellos elementos que según determinación del Acuerdo 173 de 2006, expedido por la misma Autoridad Ambiental, presentan características ambientales estratégicas o limitaciones lo suficientemente severas, que ameritan restringir su uso, correspondiendo a las que presentan una cualquiera de las siguientes características:

1. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare y el Distrito de Manejo Integrado La Selva - CORPOICA).
2. Pendientes superiores al 75%.
3. Alto riesgo de desastre.
4. Alto interés ambiental. Incluye áreas de manejo especial, humedales, ciénagas, corredores bióticos, relictos de bosques naturales sin intervenir, santuarios de flora y fauna e hitos naturales y patrimoniales.

5. Cobertura en bosque natural intervenido de clasificación bn1 y bn2.
6. Áreas de retiros de los cauces (APH) y nacimientos de la red hídrica, según delineamientos de CORNARE que se adoptan en este Plan.
7. Suelos de protección constituidos por las zonas y áreas de terrenos, que por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructuras para la localización de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanización.
8. Hacen parte también de la red ecológica, aquellos corredores de la red ecológica y/o biótica, que sirven de relación entre los elementos antes mencionados y, conjuntamente con ellos, conforman la red ecológica como un todo articulado.

Parágrafo 1º. En las áreas de protección a nacimientos de aguas se deben plantar especies nativas que permitan la conservación, recuperación y regulación del caudal del agua, de la flora y fauna, así como cercar con una barrera física que impida el deterioro del área protectora, el agotamiento progresivo y la contaminación del recurso hidrográfico.

Parágrafo 2º. Toda nueva construcción en terrenos con existencia de nacimientos de agua, deberá respetar el área de retiro establecida en el Componente General, Clasificación de Suelos.

Artículo 270. Zonificación del Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare. Adóptese para el área del municipio de Rionegro que hace parte del Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare, la siguiente zonificación ambiental establecida en el Plan de Manejo Ambiental adoptado mediante la Resolución No. 1510 del 05 de agosto de 2010, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 34 del Decreto 2372 del 1º de Julio de 2010:

1. **Zona de Preservación:** Es un espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Un área protegida puede contener una o varias zonas de preservación, las cuales se mantienen como intangibles para el logro de los objetivos de conservación. Cuando por cualquier motivo la intangibilidad no sea condición suficiente para el logro de los objetivos de conservación, esta zona debe catalogarse como de restauración.
2. **Zona de Restauración:** Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración, se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida. Un área protegida puede tener una o más zonas de restauración, las cuales son transitorias hasta que se alcance el estado de conservación deseado y conforme los objetivos de conservación del área, caso en el cual se denominará de acuerdo con la zona que corresponda a la nueva situación. Será el administrador del área protegida, quien definirá y pondrá en marcha las acciones necesarias para el mantenimiento de la zona restaurada.
3. **Zona de Uso Sostenible:** Incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas, compatibles con el objetivo de conservación del área protegida.

Artículo 271. Zonificación de la Subcuenca El Tablazo. De conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Subcuenca El Tablazo, se incorpora al presente Plan de Ordenamiento Territorial, la zonificación ambiental definida por éste, la cual se detalla a continuación:

CATEGORIA DE ZONIFICACION	AREA	
	Ha.	%
AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	412,14	42,88
Áreas protegidas Valles de San Nicolás-Acuerdo 016 de 1998	108,28	11,27
Para la Protección del Recurso Hídrico	282,2	29,36
Para la Protección de Los recursos Naturales	21,66	2,25
ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL	24,67	2,57
Procesos Erosivos	24,67	2,57
ÁREAS PARA EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO SOSTENIBLE	491,66	51,15
Aptitud Agroforestal	225,80	23,49
Aptitud Forestal	138,87	14,45
Aptitud Silvopastoril	126,99	13,21
Cuerpos de Agua	1,26	0,13
Vías	31,47	3,27
ÁREA CUENCA	961,20	100,00

Artículo 272. Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales. Estas corresponden a las áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del Artículo 4 del Decreto 3600 de 2007.

Estas áreas en el municipio de Rionegro están conformadas por:

El Distrito Agrario. Escenario por excelencia para la preservación de suelos de aptitud agrícola, son suelos de protección para la producción, en concordancia con la clasificación del suelo rural que realiza el Decreto Nacional 3600 de 2007, reglamentario de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997. Compuesto por las Unidades de Planificación Rural - UPR's- 1, 2 y 3, según se muestra en el Mapa 1 Modelo de Ocupación del Territorio Rural. Se encuentra localizado sobre ambos costados de la Zona de Actividad Múltiple (anteriormente denominada Zona Industrial), inconvenientemente aislados entre sí. Tiene una extensión de 4.704,42 Ha.

El Distrito Agrario, es un proyecto del nivel zonal que como tal, deberá ser concertado con los otros municipios de la Zona Valles San Nicolás, con el propósito de conformar un sistema productivo articulado, que aborde no solo el ciclo productivo, sino el ciclo económico completo para los productos del agro, es por ello, que se establecen las siguientes etapas para su implementación: (Ver Plano o Mapa con código POT_CR_310).

- a. Integración del Distrito, etapa que comprenderá la gestión de la cadena productiva, la capacitación a todos los integrantes de la misma, la Asociatividad de las distintas instituciones tanto públicas como privadas, que se consideran pueden consolidar y fortalecer la cadena productiva.
- b. Incorporación de Valor Agregado, en esta etapa, se dejarán previsto los programas necesarios para agregar valor al proceso de transformación de los productos (procesos de certificación de calidad, diseño y desarrollo de nuevos productos o innovación de los ya existentes, entre otros).
- c. Incorporación de Tecnologías, para lo cual es indispensable crear el observatorio de tecnologías, convenios de biotecnologías, aplicación de protocolos, producción limpia, orgánica, gestión de la sostenibilidad, y el acompañamiento permanente para la aplicación práctica de conocimiento en todos los procesos desarrollados.
- d. Internacionalización, la cual se traduce en la exportación de los productos, con una marca que las integre y les de reconocimiento a nivel mundial.
- e. Conformación de un centro de servicios paralelo y transversal en todos los momentos y etapas del desarrollo del Distrito Agrario, este centro será concebido como fuente de apoyo en información, transferencia de tecnología, asesorías en financiación, gerencia de proyectos y proceso de capacitación, entre otros.

Parágrafo. El desarrollo del Distrito Agrario, será de largo plazo y deberá tener revisiones periódicas para establecer los indicadores respectivos y avanzar en la construcción de un modelo del orden regional, no municipal; todo ello, articulado al objetivo referido a la preservación de los suelos aptos para labores agrícolas, pecuarias, ganadera y explotación de recursos naturales y el mejoramiento de la productividad, Estrategia 1; Apoyo a la consolidación del Distrito Agrario.

Artículo 273. Tamaño Mínimo de la Unidad Agrícola Familiar. Con base en los estudios llevados a cabo por la Secretaría de Agricultura del municipio de Rionegro, se adopta como tamaño mínimo de la Unidad Agrícola Familiar para el municipio de Rionegro (UAF), un área de dos punto cuarenta y tres hectáreas (2.43 Ha).

Artículo 274. Zona de Manejo Agropecuario y Explotación de Recursos Naturales. Comprende áreas aptas para actividades agropecuarias que no presentan mayores restricciones ambientales. Son territorios que no presentan la continuidad ni los perfiles de productividad y oferta comercializable de las zonas de fomento y desarrollo, agroforestales o altamente tecnificadas, o que registran dispersión de los cultivadores, generalmente en minifundios, pero que conservan potencialidades. Con un área aproximada de 4.629.67 Ha. Ver Plano o Mapa con código POT_CR_133.

Parágrafo 1º. Para estimular la vocación del suelo agropecuario, se incentivará en un porcentaje del predio el uso de explotación económica, agrícola y/o pecuario (Decreto 097 de 2006); consecuentemente se desestimula el desarrollo de la vivienda campestre.

Parágrafo 2º. El Municipio será facilitador para la conformación de empresas que se dediquen a la administración de la producción, distribución y comercialización de los productos agrícolas de los suelos dedicados a la producción.

SECCIÓN 2 CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

Artículo 275. Categorías de Desarrollo Restringido. Para el territorio del municipio de Rionegro, se definen como suelos rurales de desarrollo restringido o condicionado, de conformidad con lo previsto en el Decreto 3600 de 2007, y en el presente Acuerdo, los siguientes suelos que se identifican en los mapas o planos con código POT_CR_310, POT_CR_320 y POT_CR_330, los cuales se clasifican en:

1. Los suelos suburbanos:

- a. Modulo de Actividad Múltiple.
 - Zona Suburbana de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín – Bogotá.
 - Zona Suburbana Industrial de la Vía Belén.
 - Zona Suburbana de Equipamientos de la Vía – Parque Vía Los Sauces.
- b. Módulo de Interés Económico del Aeropuerto.
- c. Modulo Suburbano de Concentración de Vivienda.

4. Los centros poblados rurales suburbanos:

- a. Centros Poblados en Consolidación (Cabeceras, Pontezuela y El Tablazo).
- b. Centros Poblados de Mejoramiento Integral (La Playa - La Laja, Galicia y Barro Blanco).

5. Las áreas destinadas a vivienda campestre:

- a. Polígono de Vivienda Campestre.

4. La localización prevista para los equipamientos.

Artículo 276. Zonas y Corredores Suburbanos. Son áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y la formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios. Para efectos del presente modelo de ocupación, las zonas y corredores suburbanos han sido reunidos bajo el concepto de “Módulos de Actividad” y por tanto se regulan en conjunto.

El modelo del suelo rural en la categoría de desarrollo restringido, está concebido a partir de tres módulos: módulo de actividad múltiple, módulo de vivienda campestre y el módulo de interés económico del Aeropuerto Internacional JMC, este último se materializará como una Zona de Manejo Especial, por las características propias del territorio.

Es de entenderse, que el concepto propio de módulo que se propone en el POT, se concibe como un conjunto unitario de zonas, infraestructuras, sistemas de comunicación, capacidad de soporte, de ventajas competitivas y comparativas, así como otros elementos y contenidos hallados en el territorio, que permiten estructurar su objeto y articularlo a las actividades que allí se desarrollan, con el propósito de obtener un aprovechamiento racional y sostenible de estos territorios.

El módulo es finalmente, una estructura multidimensional, que concentra actividades por un lapso determinado para alcanzar el propósito del territorio. Cada uno de ellos es autosuficiente en su estructura, pero articulado a un sistema para responder de manera pertinente a las perspectivas del modelo territorial propuesto para potencializar estas áreas.

Artículo 277. Zona Suburbana de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín – Bogotá. Esta zona está delimitada por una franja de aproximadamente 500 m., a cada lado de la Autopista, coincide con la actual zona suburbana industrial de la Autopista Medellín – Bogotá, pero su desarrollo se encamina indudablemente hacia la diversidad de usos, que deberá estar enmarcada por unas condiciones de tipo ambiental y territorial, que habrá que preservar para que mantengan la adecuada convivencia de los diferentes usos y actividades. Tiene una cabida aproximada de 496,51 Ha. (Ver Plano o Mapa con código POT_CR_330).

Artículo 278. Zona Suburbana Industrial de la Vía a Belén. Esta zona está delimitada por una franja de aproximadamente 500 m., a cada lado de la vía, que del casco urbano conduce al sector de Belén, hasta su encuentro con la Zona de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín – Bogotá. Tiene una cabida aproximada de 253,84 Ha. (Ver Plano o Mapa con código POT_CR_330).

Artículo 279. Zona Suburbana de Equipamientos de la Vía – Parque Vía Los Sauces. Esta zona se delimita por una franja de aproximadamente 200 m., a lado y lado de la Vía Parque Vía Los Sauces, en su trayecto entre el perímetro urbano y el límite con el municipio de Marinilla. Tiene una cabida aproximada de 107,02 Ha. (Ver Plano o Mapa con código POT_CR_330).

Artículo 280. Modulo de Interés Económico del Aeropuerto. Delimitado por las vía Las Delicias – Tablazo, Tablazo – Aeropuerto, Aeropuerto – Sajonia, y el límite con el Distrito Agrario de la UPR3. Tiene una cabida aproximada de 1.759,23 Ha (Ver Plano o Mapa con código POT_CR_330).

Las franjas de los corredores suburbanos de comercio y servicio se determinan en:

- a. Corredor Aeropuerto - Sajonia, por predicción y máximo 250 metros.
- b. Corredor Aeropuerto - La Mosquita, margen derecha por predicción máximo y 250 metros.
- c. Corredor Aeropuerto - Tablazo en ambos lados de la vía por predicción y máximo 250 metros.

Para su acceso y comunicación con otras actividades destacadas del territorio, se sirve hoy de las siguientes vías:

- a. Autopista (Guarne) - Aeropuerto.
- b. Medellín - Rionegro vía a Santa Elena.
- c. Medellín - Rionegro vía Las Palmas.
- d. Corredor Llanogrande - Aeropuerto.
- e. Corredor Rionegro - Las Delicias - Aeropuerto.

A futuro se le agregarán las vías Medellín - Túnel Aburra - Oriente - Aeropuerto y Aeropuerto - Autopista.

Parágrafo 1º. La localización de todas las actividades en el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto y corredores aledaños, se regirá por la normatividad de la Aeronáutica Civil contenida en la Guía GSAC-5.0-7.01 de febrero 23 de 2009, "**Normatividad de Usos del Suelo en Áreas Aledañas a los Aeropuertos**", cuyo propósito fundamental es proporcionar a los entes gubernamentales las restricciones y prohibiciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia de un aeródromo; en defecto de la mencionada norma, se regirá por aquella que llegare a sustituirla.

Parágrafo 2º. Para la formulación del proyecto urbanístico, cuya necesidad aquí se plantea, o simplemente para efecto de la localización de actividades en el Modulo de Interés Económico del Aeropuerto Internacional José María Córdoba y corredores aledaños, se hace necesario disponer del mapa de ruido ambiental.

Parágrafo 3º. El proyecto urbanístico de la Zona Especial del Aeropuerto, ofrecerá los lineamientos y parámetros para la consolidación de infraestructuras, equipamientos colectivos y espacio público; además, definirá los usos, tratamiento y gestión del suelo, así como la articulación con los proyectos de vivienda como uso complementario y de soporte de las otras actividades. Se plantea para las densidades, que sea el análisis que arroje el proyecto urbanístico, el que determine los techos máximos del uso residencial, así como su ubicación en relación con las restricciones aeronáuticas y su interrelación con las otras actividades que se plantean. Este Macroproyecto será aprobado mediante Decreto Municipal.

Parágrafo 4º. La existencia de las condiciones ambientales generadas por la actividad aeroportuaria, no exime al resto de actividades de cumplir con la normatividad vigente en materia de ruido o emisión de materia particulado.

Parágrafo 5º. Hasta tanto el proyecto urbanístico a que se refiere el presente Artículo no haya sido debidamente adoptado por parte del municipio de Rionegro, la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, podrá otorgar licencias urbanísticas, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, en los corredores suburbanos de comercio y servicios, contenidos en el área de planificación del Módulo de Interés Económico del Aeropuerto, así como al interior del Aeropuerto Internacional José María Córdoba, el CACOM No. 5 de la Fuerza Área Colombiana y de la Zona Franca.

Artículo 281. Módulo Suburbano de Concentración de Vivienda. Se ubica en la periferia suroccidental del casco urbano, como se muestra en el Plano o Mapa con código POT_CR_310. Tiene una cabida aproximada de 1.280,11 Ha.

Este módulo admite todos los usos que le son complementarios al residencial, y se establecerá la condición básica de convivencia de las actividades, que es el control de impactos ambientales y urbanísticos. La zona se comunica con otras actividades primordiales del territorio, a través de las vías Rionegro - La Fe, San Antonio - La Ceja, El Porvenir - El Tablazo, Llanogrande - El Tablazo, y la futura vía Las Torres. Requerirá de incrementar su infraestructura vial, con sendos atravesamientos en sentido sur - norte y con la densificación de su tejido urbano.

Las franjas de los corredores suburbanos de comercio y servicio del corredor El Tablazo - Complex, se determinan por prediación, y máximo 250 metros, al costado izquierdo (en este sentido); el corredor El Tablazo - Las Delicias, en 300 metros, en el costado derecho (en este sentido); Corredor Llanogrande - Complex - Rionegro, de acuerdo a prediación, y máximo hasta 300 metros, sobre la margen izquierda, en el sentido de la glorieta del Complex - Rionegro hacia Rionegro, y para la margen derecha, del mismo corredor, de acuerdo a prediación, máximo 250 metros. Ver plano Usos del Suelo.

Dado que se trata de una Actuación Urbana Integral, se requiere de un proyecto urbanístico que oriente su desarrollo, el cual deberá ser aprobado mediante Decreto Municipal, que determinará los techos máximos del uso residencial (densidades).

Parágrafo. Hasta tanto el Macroproyecto a que se refiere el presente Artículo, no haya sido debidamente adoptado por parte del Municipio de Rionegro, la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, podrá otorgar licencias urbanísticas, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, en los corredores suburbanos de comercio y servicios, contenidos en el área de planificación del Módulo Suburbano de Concentración de Vivienda.

Artículo 282. Polígono de Vivienda Campestre. En cumplimiento del Decreto Nacional 097 de 2006, el municipio de Rionegro adopta como polígono de vivienda campestre la porción del terreno localizada a continuación de la zona suburbana de concentración de vivienda, como se muestra en el Plano o Mapa con código POT_CR_310. Tiene una cabida aproximada de 1.526,69 Ha.

El polígono se comunicará a su vez con el resto del territorio, a través de los corredores viales existentes de Rionegro - Llanogrande - Don Diego, Llanogrande - Aeropuerto, Llanogrande - Cabeceras - La Ceja, y a futuro por medio de los corredores viales que resultaren de un Plan de Movilidad para el área rural.

La franja del corredor suburbano de comercio y servicios, se determina de acuerdo a la prediación, y no debe sobrepasar los 200 metros a lado y lado de este corredor vial. Ver plano de Usos del Suelo.

El desarrollo del polígono requiere de la formulación de un esquema vial rural como condición previa para abrirse a su desarrollo.

Parágrafo. Hasta tanto el municipio de Rionegro, no adopte el plan vial y/o de movilidad para el Polígono de Vivienda Campestre, se requerirá para el trámite de las licencias urbanísticas de parcelación para los proyectos que se pretendan adelantar en este Polígono, que el interesado elabore y presente, adicionalmente a los requisitos y documentos establecidos en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo sustituya, modifique o derogue, ante el Curador Urbano, la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, un plan vial del área del proyecto que involucre las vías terciarias existentes y proyectadas con el fin de garantizar las condiciones óptimas de movilidad de toda el área del polígono de vivienda campestre.

Artículo 283. Centros Poblados Rurales Suburbanos. En el territorio rural del Municipio, se definen dos tipos de Centros Poblados (Ver Plano o Mapa con código POT_CR_320).

1. **Centros Poblados en Consolidación.** Corresponde a aquellos Centros que muestran un potencial importante de desarrollo, con base en sus dinámicas actuales, la disponibilidad de suelo para albergar nueva vivienda, y actividades complementarias, existencia de equipamientos, vías de comunicación etc; servirán a su vez de apoyo para las actividades campesinas de su entorno. Esta categoría se denomina **Centros Poblados en Consolidación**. A esta categoría corresponden los centros poblados de Cabeceras, Pontezuela y El Tablazo, los cuales serán objeto de proyectos urbanísticos. Con un área aproximada de 102,5 Ha.

2. **Centros Poblados de Mejoramiento Integral.** Centros poblados que carecen de algunas de esas características, como la falta de espacio para nuevos desarrollos, deficiencias de servicios básicos o equipamientos, la precariedad de las comunicaciones, etc. En este caso, más que servir de apoyo, lo necesitan y deben ser objeto por tanto, de tratamiento de **Mejoramiento Integral**. A esta categoría corresponden los centros poblados de La Playa - La Laja, Galicia y Barro Blanco. Con un área aproximada de 96.09 hectáreas.

En virtud de la importancia que los centros poblados tienen dentro del modelo de ocupación del suelo rural y del apoyo que se requiere para el Distrito Agrario, se hace prioritario procurar la conformación de por lo menos un núcleo de esta categoría en el corredor de la Autopista, que cuente con suficiente espacio físico para un desarrollo futuro, e inyectarle la dinámica económica y social adecuada para servir de soporte al mencionado Distrito. Se propone como sitio estratégico, las inmediaciones de la intersección de la Autopista Medellín - Bogotá con la vía Autopista - Túnel Aburra-Oriente.

Artículo 284. Umbral Máximo de Suburbanización. Definido como el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en el territorio del municipio de Rionegro. En el presente Plan de Ordenamiento Territorial se adopta como tal, el siguiente **Umbral Máximo de Suburbanización: 26.54%** del área del territorio municipal.

Artículo 285. Unidad Mínima de Actuación. Superficie mínima de terreno definida en el componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial, que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano. Este Plan de Ordenamiento Territorial adopta la **Unidad Mínima de Actuación: 2 hectáreas** para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano de su territorio.

Para los parques, conjuntos o agrupaciones industriales en el suelo suburbano, la unidad mínima de actuación (UMA) no podrá ser inferior a **seis (6) hectáreas**.

Para los parques, conjuntos o agrupaciones comerciales en el suelo suburbano, la unidad mínima de actuación (UMA) no podrá ser inferior a **cinco (5) hectáreas**.

La razón de ser de la UMA, es la de impulsar el desarrollo de infraestructuras de equipamiento colectivo para los servicios públicos, la movilidad, el espacio público, entre otros aspectos.

CAPÍTULO III

PLANIFICACIÓN INTERMEDIA DEL TERRITORIO RURAL UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL UPR's

Artículo 286. Planeamiento Intermedio del Suelo Rural. Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural, a escala intermedia, se delimitan en el presente Acuerdo las Unidades de Planificación Rural (UPR), según el Artículo 6 del Decreto 3600 de 2007, y teniendo en consideración los siguientes aspectos:

1. La división veredal.
2. La estructura ecológica principal.
3. La red vial y de asentamientos existentes.
4. La disposición de las actividades productivas.
5. Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.

Artículo 287. Unidad de Planificación Rural (UPR). Es un instrumento de planificación de escala intermedia, que desarrolla y complementa el presente Plan de Ordenamiento Territorial para el suelo rural y que deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos, los cuales aparecen en detalle en el Artículo 7 del Decreto 3600 de 2007:

1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, forestal, etc.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la redes de transporte.
4. La definición del sistema vial, de espacios públicos y la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y de los equipamientos en áreas pertenecientes al suelo rural suburbano.
5. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de plusvalía.
6. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con el suelo urbano o de expansión.
7. Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de las distintas categorías de desarrollo restringido.

Artículo 288. Identificación y Delimitación de las Unidades de Planificación Rural. Adóptese las Unidades de Planificación Rural del municipio de Rionegro, que se identificarán a continuación, las cuales se encuentran delimitadas según el Mapa o Plano con código POT_CR_370:

NOMBRE	AREA (m ²)	AREA (Ha)
UPR-1	19752727,70	1975,27
UPR-2	15579567,15	1557,96
UPR-3	22198167,92	2219,82
UPR-4	58449691,01	5844,97
UPR-5	13928973,70	1392,90
UPR-6	9092400,49	909,24
UPR-7	40447246,66	4044,73

Artículos 289. Reglamentación de las UPR. El municipio de Rionegro, adelantará en el corto plazo, los estudios necesarios de cada una de las Unidades de Planificación Rural adoptadas en el Artículo precedente, para ser reglamentadas a través de Decreto, previa concertación de los asuntos ambientales con CORNARE.

Para dicha reglamentación, se deberán observar los contenidos establecidos en el Artículo 7º del Decreto 3600 de 2007.

Parágrafo. Hasta tanto el municipio de Rionegro adelante los estudios necesarios y proceda a adoptar las Unidades de Planificación Rural, a que se refiere el presente Artículo, las licencias urbanísticas en el suelo rural se expedirán con sujeción a las normas urbanísticas generales establecidas en el presente Acuerdo.

Artículo 290. División Político Administrativa. Adóptese para efectos del presente Acuerdo (POT) la siguiente división político – administrativa, la cual se encuentra delimitada en el Mapa o Plano con código POT_CR_360:

DENOMINACION VEREDA	ÁREA (m ²)	ÁREA (Ha)
VEREDA ABREITO	2076682,22	207,67
VEREDA ABREO	5117084,09	511,71
VEREDA AEROPUERTO	6144852,58	614,49
VEREDA BARRO BLANCO	3118672,24	311,87
VEREDA CABECERAS DE LLANOGRANDE	14049745,31	1404,98
VEREDA CHACHAFRUTO	1155376,06	115,54
VEREDA CHIPRE	4155063,69	415,51
VEREDA CIMARRONAS	2567378,41	256,74
VEREDA CUCHILLAS DE SAN JOSE	6216171,62	621,62
VEREDA EL CAPIRO	10297000,23	1029,70
VEREDA EL CARMIN	4712272,82	471,23
VEREDA EL HIGUERON	4330741,43	433,07
VEREDA EL ROSAL	2061040,93	206,10
VEREDA EL TABLAZO	10562877,10	1056,29
VEREDA GALICIA	2582171,52	258,22
VEREDA GUAYABITO	6990278,21	699,03
VEREDA LA CONVENCION	7289356,03	728,94
VEREDA LA LAJA	6122814,12	612,28
VEREDA LA MOSCA	4307778,72	430,78
VEREDA LA MOSQUITA	2091832,96	209,18
VEREDA LA QUIEBRA	4988353,40	498,84
VEREDA LOS PINOS	6090056,46	609,01
VEREDA MAMPUESTO	4075957,18	407,60
VEREDA PLAYA RICA-RANCHERIA	5939805,22	593,98
VEREDA PONTEZUELA	4919408,17	491,94
VEREDA RIO ABAJO	4769280,14	476,93
VEREDA SAN ANTONIO	2263675,26	226,37
VEREDA SAN LUIS	4018088,87	401,81
VEREDA SANTA ANA	4767684,30	476,77
VEREDA SANTA BARBARA	4875302,22	487,53
VEREDA SANTA TERESA	2015760,04	201,58
VEREDA TABLACITO	8752025,38	875,20
VEREDA TRES PUERTAS	8394404,14	839,44
VEREDA VILACHAGUA	4834565,27	483,46
VEREDA YARUMAL	8940620,30	894,06

Parágrafo. Como estrategia para promover y fortalecer los procesos de participación ciudadana, el territorio municipal podrá organizarse en corregimientos, acorde con el mandato constitucional y las normas que reglamentan estas figuras: para este efecto se presentará un proyecto de acuerdo ante el Concejo Municipal

Artículo 291. Unidades de Planificación Rural UPR 1, 2 y 3 – Distrito Agrario. El Distrito Agrario, conformado por las UPR 1, 2 y 3, a excepción de las tierras del corredor industrial y de servicios de la UPR2, serán un objetivo prioritario de las políticas sociales, educativas,

culturales, de desarrollo y de infraestructura de Rionegro, procurando la estabilización, la continuidad y el progreso de las comunidades campesinas, así como la transformación de las prácticas de cultivo, de modo que se garantice la buena calidad de los productos y la permanencia de la agricultura.

En el corredor industrial y de servicios, se estimulará el establecimiento de empresas y el desarrollo agroindustrial de los bienes agrícolas que se producen en el Distrito Agrario, y en las demás áreas del territorio de Rionegro.

Artículo 292. Disposiciones Relacionadas con el Distrito Agrario.

1. Al Municipio corresponde censar los campesinos y sus predios, diferenciando aquellos dispuestos a trabajarlos en el marco del Distrito Agrario, de quienes no quieren pertenecer a este.
2. Los predios censados e inscritos en el programa del Distrito Agrario, no pagarán sino una proporción del impuesto predial anual.

La proporción restante se constituirá en un crédito anual durante cinco años y/o cinco anualidades; sí el propietario del predio renueva al cabo de los cinco años su permanencia en el programa, le será condonado el monto del predial acreditado en el primer año, y así sucesivamente cada año y de manera indefinida por quinquenios.

Sí por alguna circunstancia el propietario decide retirarse o vender el predio, deberá cancelar lo adeudado al Municipio, es decir cuatro o cinco anualidades dependiendo del momento del retiro.

3. Al Municipio corresponde desarrollar, o preferiblemente contratar el desarrollo de los programas del Distrito Agrario, los cuales tendrán como propósito central, entre otros, **contrarrestar** los factores naturales, económicos y socio-culturales que desintegran las comunidades campesinas.
4. Con el fin de atender los factores naturales de desestabilización, deberá impulsar la planeación de la finca, de la cuenca, de la vereda y de la región, de manera que se haga el mejor uso de los recursos de suelo, agua, fauna y flora, se transformen las prácticas que amenazan la sostenibilidad, y se atiendan los espacios no cultivados con vegetación arbórea productiva o en otros casos, con vegetación restauradora y de protección.
5. Con el fin de atender los factores económicos, deberá proveer la más apropiada de las infraestructuras al Distrito Agrario, haciéndolo ganar en competitividad, y asistirá para que la comercialización de los productos se haga en condiciones de equidad, eventualmente apoyando la comercialización directa por parte de los agricultores y sus organizaciones, y creando mercados campesinos que funcionen los fines de semana en sitios de cruce de vías de las UPR Nos. 4, 5, 6 y 7 y/o estableciendo convenios al efecto con los municipios del Valle de Aburrá.
6. Así mismo proveerá la asistencia técnica, para lo cual establecerá oficinas localizadas en lugares centrales y de fácil acceso para las veredas y las UPR que conforman el Distrito Agrario.
7. Con el fin de atender los factores socioculturales, monitoreará los cambios que a lo largo del tiempo se presentan en la actitud y en la vinculación de los pobladores, respecto a la agricultura como forma de vida, de modo que se puedan anticipar tendencias que amenacen las comunidades con el fin de entenderlas y contrarrestarlas.
8. La desestabilización de las comunidades, y la precarización de las familias que resulta del crecimiento vegetativo, y la subdivisión de los predios por herencia, será contrarrestado mediante programas de poblamiento en los Centros Poblados del Distrito Agrario, para así

conservar y dejar las tierras agrícolas en tal uso, a la par que la prestación de los servicios públicos se concentre en los Centros, abaratando su suministro y facilitando su administración y funcionamiento; y en el largo plazo, contribuyendo a la modificación del individualismo que la vida en aislamiento conlleva, a favor del desarrollo del espíritu comunitario y cívico, fruto de la vida en Centros Poblados.

9. Especial atención prestará a los programas educativos y culturales, para que de una manera democrática y en consecuencia dialogada y participativa, se afiancen proyectos de vida que acrecienten el orgullo de ser agricultor, y se refuerce la vocación agrícola en las veredas, procurando educar en estos valores a las generaciones futuras.
10. Adicionalmente, el trabajo municipal y continuo en el Distrito Agrario, procurará integrar, cohesionar y desarrollar lazos de solidaridad y cooperación en los vecindarios, y además formará líderes con capacidad para intervenir en el orden municipal y regional, de modo que el Distrito Agrario cuente con voceros destacados en los ámbitos en los cuales se toman las decisiones del desarrollo y de la asignación presupuestal.
11. Tierras de propietarios no inscritos. Los predios de propietarios no inscritos en la estrategia del Distrito Agrario, se regularán por lo dispuesto para los predios de las UPR Nos. 4 y 7, de acuerdo al uso que estén dando a sus fincas, parcelas o lotes.
12. Cercas: La planeación del uso de la tierra en los predios del Distrito Agrario, podrá disponer el tipo de cerca viva aconsejable, de modo que no se desmejoren las condiciones de cultivo de las tierras agrícolas.

Artículo 293. Disposiciones para las Unidades de Planificación Rural Nos. 4, 6 y 7.

1. Predios con tierras cubiertas de rastrojos medios, de un metro o más de altura, o cubiertas por rastrojos altos, montes y relictos de bosque primario degradado, situados en la cota de 2.150 m.s.n.m o más; o la correspondiente proporción del predio.

Los predios o la proporción de los predios bajo estos usos, de hecho están conservando organismos vegetales y animales de la biota originaria del Altiplano, y además contribuyen de múltiples modos, a la conservación del agua y de los suelos, y a la prestación de diversos servicios ambientales, razón por la cual se les aplicará la tarifa más baja del impuesto predial.

2. Predios con tierras sin uso alguno, enrastrojadas, en pastos naturales, o en pastos naturalizados no cultivados: Las tierras de predios cubiertos de rastrojo de menos de un metro de altura media, y/o bajo pastos naturales o naturalizados no cultivados, serán gravadas con la máxima tarifa del impuesto predial.

Se exceptúan los predios cuando se dan las cuatro condiciones siguientes:

- a. Que estos tengan una superficie igual o menor que una Unidad Agrícola Familiar.
- b. Que el propietario sea el poseedor continuo del predio por más de diez años.
- c. Que su condición socioeconómica señale grave limitación para asumir el impuesto.
- d. Que al menos mantiene una actividad económica en parte del predio; y los márgenes de nacimientos, quebradas y humedales se encuentran cubiertos de vegetación arbórea.

En este caso la Administración Municipal, asimilará al propietario y su predio a las disposiciones generales en materia catastral tributaria, haciendo caso omiso del uso del suelo al momento del avalúo.

Para los propietarios de predios no cobijados por las anteriores cuatro condiciones, la tarifa podrá ser disminuida en varios puntos, cuando en el predio se conservan cercados y arborizados los nacimientos, las márgenes de quebradas y los humedales.

3. Predios cuyas tierras se usan en pastos naturalizados cultivados, o de reciente introducción. Ganaderías vacunas y equinos: Los predios con uno o más potreros de pastos cultivados, naturalizados o de reciente introducción a Colombia, explotados o no en alguna forma de ganadería vacuna y/o equina, en predios iguales o mayores que 6.400 m², pagarán la máxima tarifa del impuesto predial, a menos que demuestren estar produciendo 6.000 kilogramos de leche por hectárea-año, y/o cuyo nivel tecnológico demanda al menos tres empleos permanentes para atenderlo, diferentes al propietario o administrador. Este segundo criterio, también será tenido en cuenta cuando se trate de predios destinados a la crianza y/o manutención de equinos.

De esta norma, se exceptúan las fincas ganaderas destinadas a la producción de carne u otros propósitos. En este caso la Administración Municipal asimilará al propietario y su predio a las disposiciones generales en materia catastral tributaria, haciendo caso omiso del uso del suelo al momento del avalúo.

Con el fin de acrecentar la productividad de los predios contemplados en esta norma, acogiéndose a los beneficios tributarios, los propietarios dispondrán de tres (3) años para ajustarse a las disposiciones, período durante el cual el impuesto predial será el que corresponde de acuerdo al avalúo y la clasificación socioeconómica del propietario.

Cuando los propietarios demuestren que mantienen arborizados los retiros de las quebradas, protegen los nacimientos y preservan los humedales con encerramientos y revegetalización, aplicarán las disposiciones anteriores en materia catastral tributaria menos varios puntos en la magnitud de la tarifa que se imponga.

4. Fincas de recreo: Las fincas de recreo de 6.400 o más metros cuadrados de superficie, que no estén siendo utilizadas al 30% (1.920 metros cuadrados) o más, en actividades productivas tales como cultivos de pan coger, cultivos de frutales, cultivos de aguacates, pastos de corte; y/o la prestación de servicios ambientales, tales como los que se derivan de lagos y humedales, reforestaciones, retiros arborizados de quebradas, de nacimientos y de humedales, etc.; pagarán la máxima tarifa catastral tributaria.

De cumplir con esta disposición, pagarán la tarifa que señale el avalúo del predio y el estrato socioeconómico.

Esta disposición también rige para los lotes individuales, en las parcelaciones constituidas antes de entrar en vigencia estas políticas y disposiciones.

Los propietarios dispondrán de tres años (3), para ajustarse a lo aquí señalado, período durante el cual el impuesto se liquidará según el valor del predio y el estrato socioeconómico.

Si el propietario de la finca demuestra que mantiene bajo uso productivo el 30% o más de la superficie del predio, y adicionalmente está destinando parte del predio para cumplir con las normas relacionadas con encerramiento y revegetalización de nacimientos, de orillas de quebradas y de humedales, tendrá derecho a una disminución de varios puntos en la magnitud de la tarifa que se le imponga.

5. Nuevas parcelaciones: No se autorizarán nuevas parcelaciones en terrenos cubiertos de rastrojos de un metro o más de altura, y/o montes y/o relictos de bosques degradados, excepto en la proporción de los terrenos cubiertos con otra vegetación.

Las nuevas parcelaciones que se autoricen en las UPR Nos. 4 y 7, además de los terrenos que obligatoriamente deberán excluir para la protección de las orillas de ríos y quebradas, la protección de los humedales y nacimientos de agua, la conservación de los relictos de vegetación natural y el desarrollo de corredores biológicos, deberán excluir las fajas requeridas para las obras de infraestructura pública actuales o proyectadas.

El total de las viviendas de las parcelaciones agro-residencial y eco-residencial deberán proyectarse, para ser construidas en un tercio de la superficie total del lote como límite máximo. Las dos terceras partes restantes del lote, deberán dedicarse a alguna actividad productiva, tales como arrendamiento para explotación por terceros, agricultura, ganadería vacuna, reforestación, desarrollo de lagos y humedales, establecimiento de bosques con especies nativas, etc.

A la entrega de la parcelación por parte del inversionista a sus nuevos propietarios, el uso que se vaya a dar a las dos terceras partes del lote deberá estar establecido.

En las parcelaciones y en las nuevas construcciones que se emprendan, **no se autorizarán transformaciones sustantivas de las formas del relieve**. En este sentido, será el diseño el que deberá adecuarse al relieve, uno de los recursos más apreciados por los visitantes del Oriente Antioqueño. Igualmente, los diseños deberán contemplar el efecto sobre los paisajes cercanos y lejanos, de modo que no se expropie a la ciudadanía de un derecho ya consagrado en nuestra legislación: El derecho al disfrute del paisaje. Disfrute que está en la raíz del fenómeno de captación de visitantes y de potenciales habitantes, del Oriente Antioqueño.

6. Cultivos bajo cubierta: Los cultivos se podrán desarrollar en el distrito agrario, la zona agropecuaria y de explotación de recursos naturales, la zona suburbana industrial de actividad múltiple de la autopista y la zona industrial de belén, llenando los requisitos ambientales y de otro orden ante las autoridades ambientales competentes.

Parágrafo. Mediante Decreto Municipal se aprobará la reglamentación de las UPR presentada por la Administración, previa concertación con la autoridad ambiental Cornare.

Artículo 294. Disposiciones para la Unidad de Planificación Rural N° 5.

1. Predios con tierras cubiertas de rastrojos, y/o montes, y/o relictos de bosques primarios degradados, o la correspondiente proporción de los predios. Dado el importante aporte en la estabilización de los suelos, en el almacenamiento y regulación de las aguas y en la conservación de la biota, se dispone que los predios o la proporción de los predios que se encuentran bajo esta cubierta vegetal, estén exentos del pago del impuesto predial.
2. Predios con tierras cubiertas por pastos naturales o naturalizados no cultivados, o la proporción correspondiente del predio. Estas tierras pagarán la máxima tarifa del impuesto predial, excepto cuando se dan las cuatro condiciones señaladas para las tierras cubiertas de pastos naturales o naturalizados no cultivados de las UPR Nos. 4, 6, y 7.

De no estar cobijado bajo las cuatro condiciones señaladas, el propietario dispondrá de tres años (3) para proceder a reforestar el predio o la proporción del predio, bajo pastos naturales o naturalizados no cultivados, lo cual podrá hacer mediante el esquema de los incentivos a la reforestación, con la asistencia y el apoyo del Municipio.

Durante los primeros tres años (3), contados a partir de la entrada en vigencia de esta disposición, la tarifa del impuesto predial será la que corresponde al estrato socioeconómico del propietario.

3. Predios con tierras cubiertas por pastos naturalizados cultivados o de reciente introducción.
 - a. Cuando estos predios están ubicados en tierras de pendiente promedia, igual o superior al 30%, se les gravará con la máxima tarifa del impuesto predial, sin atender al nivel tecnológico alcanzado o que puedan alcanzar. A la proporción del terreno de pendiente inferior al 30%, se le impondrá la tarifa correspondiente al estrato socioeconómico del propietario.

- b.** Cuando estos predios están ubicados en tierras de pendiente promedio inferior al 30%, la política y las disposiciones aplicadas, serán las mismas, que para el caso de las tierras cubiertas con pastos naturalizados cultivados o de reciente introducción de las UPR Nos. 4, 6 y 7.
4. Fincas de recreo:
- a.** A las fincas situadas en terrenos de pendiente promedio igual o superior al 30%, se les aplicará lo dispuesto para las fincas de recreo en las UPR Nos. 4, 6 y 7, excepto que no podrán acogerse a la norma mediante el uso del 30% de la superficie del terreno, bajo cultivos limpios de pan coger, pero sí a los demás usos.
- b.** A las fincas situadas en terrenos de pendiente promedio inferior al 30%, se les aplicará lo dispuesto para las fincas de recreo en las UPR Nos. 4, 6 y 7.
5. Otras disposiciones: La Administración Municipal de Rionegro, adelantará las acciones presupuestales, técnicas, jurídicas y de cooperación necesarias, para en un lapso de cinco años desactivar, corregir y revegetalizar los frentes de erosión de la cuenca de la quebrada Yarumal; y podrá por ello derramar recaudos de valorización a los predios beneficiados.

Artículo 295. Disposiciones Generales para la Categoría de Protección:

1. Cercas: Quedan prohibidos los encerramientos con plantas que invadan otras propiedades y particularmente los espacios públicos.

Los encerramientos no pueden expropiar a quienes circulan por vías, caminos y servidumbres, el bien máspreciado del cual dispone el Oriente Antioqueño: sus paisajes. Además, el derecho de los ciudadanos al disfrute del paisaje, fue consagrado en el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente. Con este fin, los cerramientos serán tales, que permitan una permeabilidad visual mayor o igual al 80% del área del cerco. No se permitirá 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 1,50 metros del borde de calzada.

La utilización de árboles en los linderos, es la forma recomendada de delimitación de los predios, pero como prevalece la tendencia a la subdivisión de las propiedades, el uso de árboles de especies demasiado altas, tales como algunos eucaliptos y pinos, conlleva al deterioro de las propiedades vecinas por el incremento del sombrío y la mayor humedad de la superficie, amén del aumento en ocasiones no despreciable, de la hojarasca y de la caída de ramas.

Atendiendo a las anteriores consideraciones, se dispone que las arborizaciones lineales de las cercas, deban hacerse con árboles de diez metros o menos de altura, plantados a distancias tales, que en estado adulto consigan la sucesión continua de sus copas; respecto a las cercas, la distancia de plantación debe ser tal que los árboles no invadan al engrosar, las propiedades vecinas.

Las arborizaciones lineales se constituyen así en valiosos corredores biológicos que enlazan con la vegetación de los demás predios y de los retiros de quebradas; y finalmente contribuyen a desarrollar extensas redes ecológicas, que harían del Oriente un hábitat más sano para sus pobladores, para la vida silvestre animal y para la agricultura. Arborizaciones que se deberán realizar acorde con el manual de silvicultura urbana y rural, que incluya entre otros, las cercas y los tipos de vegetación en función del uso que se le asigne a dichas coberturas.

2. La Administración Municipal de Rionegro, se obliga a desarrollar durante los próximos cinco años (5) posteriores a la aprobación de estas disposiciones, corredores biológicos

que enlacen las tierras enmontadas del lindero occidental y sur del Municipio, en virtud de los importantes efectos ambientales de esta política.

De particular importancia, sería la superación del obstáculo que representan las carreteras entre la Quebra y Yarumal, vía a Santa Helena; entre Yarumal y Tablazo Alto, vía Aeropuerto-Medellín; entre Tablacito y Guayabito, vía hacia El Retiro; entre Higuerón y El Chuscal de La Ceja, vía Higuerón-El Chuscal, y entre Pontezuela y El Capiro, vía Cabeceras-La Ceja.

3. La Administración Municipal, se obliga a desarrollar en los próximos cinco años (5) posteriores a la aprobación de estas disposiciones, el Humedal de La Morelia, actualmente degradado por efectos del pastoreo, como acción encaminada a reunir y propagar la vegetación de humedales de la Altillanura, hoy prácticamente desconocida y casi inexistente, y a fomentar el establecimiento de las poblaciones silvestres de mamíferos, aves, anfibios, batracios, peces y crustáceos, en otrora abundantes y diversos.

El compromiso del Municipio, debe llevar a la recuperación del humedal para transformarlo en un nodo de una red de humedales ubicados en la jurisdicción de Rionegro, entre los cuales destacan por la extensión, los ubicados en el área situada entre el tramo final de la quebrada Pontezuela al tributar aguas al río Pereira; y el río Negro en el entorno del actual casco urbano. Esta red abarcaría un sinnúmero de charcos, lagos y lagunas construidas y que se proyectan construir por entidades, parceladores y propietarios de fincas de recreo, los cuales juegan un importante papel en el restablecimiento de las poblaciones vegetales y animales de estos ecosistemas. Adicionalmente, la Secretaría de Desarrollo Agropecuario o la dependencia que haga sus veces, se ocupará de conformar y mantener activa la red como una variante de la red de reservas de la sociedad civil.

4. La Administración Municipal, se obliga a estudiar los mejores sitios del territorio de su jurisdicción, es decir, en todas las UPR, con el propósito de destinarlos en un futuro al desarrollo de parques públicos. Estas tierras deberán quedar con restricciones de uso, incluida la prohibición para el desarrollo de construcciones o de infraestructura.
5. Los propietarios de predios de entidades públicas o privadas, destinados a usos colectivos o sociales, o a actividades de beneficio común o público, podrán gozar anualmente de un crédito sobre una proporción del impuesto predial correspondiente. Los créditos actualizados, y con las correspondientes cargas financieras, se harán efectivos, cuando el predio se destine a un uso diferente a los aquí señalados.

Para el disfrute de este crédito, los predios deberán cumplir con las disposiciones ambientales y con las disposiciones pertinentes relacionadas con los usos del suelo urbano, rural o suburbano. Esta clase de predios deberán desarrollar encerramientos seguros, que no priven al público en general del disfrute del paisaje, y adicionalmente contribuyan al desarrollo de las redes bióticas que aquí se contemplan.

SEGUNDA PARTE SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS

CAPÍTULO I SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS EN SUELO RURAL

Artículo 296. Disposiciones Generales sobre Servicios Públicos Rurales. Para la prestación de los servicios públicos en suelo rural, y la ubicación de las infraestructuras y equipamientos requeridos, se deberán tener en cuenta las diferentes categorías de usos del suelo y las actividades permitidas en las mismas, según las condiciones propias de los componentes naturales existentes y las demás normas que regulan la materia.

En el Plan de Ordenamiento aprobado mediante este Acuerdo, se establecen las condiciones normativas específicas para los servicios públicos rurales de acueducto, saneamiento de aguas residuales; y en materia de disposición de desechos sólidos, lo relacionado con escombreras.

Igualmente, se incluyen disposiciones sobre áreas para acopio y recuperación de materiales de desecho, y para disposición final menor de desechos.

Artículo 297. Disposiciones sobre Desechos Líquidos y Sólidos. En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. En esta zona, el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales, y la disposición de desechos sólidos, tendrán carácter prioritario. Se tendrán en cuenta las limitaciones ambientales, ecológicas, geológicas y de salubridad para la disposición final de desechos líquidos y sólidos.

Artículo 298. Infraestructura de Servicios Públicos en Suelo Rural. La localización de la infraestructura de servicios públicos, en los desarrollos rurales deberá tener en cuenta el manejo de los suelos de protección, del espacio público rural, y de las áreas de producción y preservación del paisaje. Los desarrollos rurales deberán garantizar la conexión o construcción de infraestructura de servicios públicos, y la protección de las mismas, con respecto a los recursos naturales y a otras actividades. Se cumplirá con las disposiciones contenidas en los PGIRS Regional y Municipal, en relación con la gestión de desechos sólidos, con las normas relativas al tratamiento de aguas residuales, y demás disposiciones ambientales vigentes.

Artículo 299. Manejo de los Acueductos en el Suelo Rural. La disponibilidad del servicio de acueducto en el suelo rural, debe ser consecuente con los planes de acueducto y saneamiento de las entidades competentes para prestar el servicio. Para desarrollar predios en suelo rural, se debe contar con la disponibilidad del servicio público de acueducto, teniendo en cuenta la población actual y la futura a cubrir.

El mantenimiento y operación de los sistemas múltiples, deberá estar a cargo de las empresas prestadoras del servicio o la junta de acueducto que se encuentre constituida en la zona y que administre dicho sistema. En las modalidades de autoabastecimiento del servicio, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 142 de 1994, y las demás normas que regulan el tema; igualmente, se deberá cumplir con las exigencias determinadas para obtener los respectivos permisos ambientales.

Parágrafo. Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva en suelo rural, todo desarrollo, cualquiera que éste sea, deberá contar con el caudal suficiente de agua requerida y ser autorizado por la entidad competente, de acuerdo con la productividad hídrica de la fuente de la cual se vaya a adquirir la merced de agua correspondiente.

Artículo 300. Manejo de Aguas Residuales en la Zona Rural. Para asegurar el óptimo manejo de las aguas residuales en la zona rural, en las parcelaciones, condominios, corredores suburbanos, suelos suburbanos y centros poblados rurales, se establecen las siguientes disposiciones:

1. Para la construcción de cualquier desarrollo constructivo en el suelo rural, se deberá garantizar la prestación del servicio de disposición de aguas residuales, bien sea en forma individual o colectiva; el interesado deberá tramitar ante CORNARE el permiso de vertimientos previamente al acto de recibo de la construcción por parte de La Secretaría de Planeación Municipal o la Curaduría Urbana. En el caso de parcelaciones y condominios, no se aceptarán sistemas de tratamiento individuales.
2. No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas de ningún tipo, aún en forma temporal, a los diferentes cuerpos de agua, o suelos de drenaje.

3. CORNARE, como autoridad ambiental regional, autorizará el vertimiento final producto de las soluciones individuales o colectivas, la cual estará a nombre y bajo la responsabilidad de su titular.
4. En asentamientos concentrados como centros poblados, corredores suburbanos, parcelaciones, condominios campesinos y campestres se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de conexión, transporte y tratamiento.
5. El municipio de Rionegro promoverá proyectos de saneamiento colectivo en centros poblados y corredores suburbanos
6. En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrán construir tanques sépticos como tratamiento primario y para el manejo del efluente de los tanques, se podrán utilizar campos de infiltración, cuando las condiciones del suelo, tales como permeabilidad, cohesión, tipología de suelo, lo permitan; de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente, como tratamiento secundario, y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.
7. Cuando por condiciones de área o tipo de suelo, las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales, compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo.
8. Todo proyecto, obra o actividad que se pretenda construir en una franja de hasta 500 metros a lado y lado del borde de las vías principales, dentro de los corredores viales Gualanday - Llanogrande - Aeropuerto; Llanogrande - Don Diego - La Fe; Aeropuerto - Sajonia; Aeropuerto - Hipódromo, hasta la intersección con la autopista Medellín - Bogotá; San Antonio-La Ceja; y el corredor de la Autopista Medellín - Bogotá, deberá contar con sistema de tratamiento de aguas residuales con una eficiencia mínima de remoción del 95% de la materia orgánica (DBO5) y de los sólidos suspendidos totales (SST), y contar con el permiso de vertimientos, previamente aprobados por CORNARE, de conformidad con lo dispuesto sobre el particular en el Decreto 1594 de 1984, esto con el propósito de proteger la oferta de agua subterránea, dada su alta recarga y también su alta vulnerabilidad a la contaminación por encontrarse en la tabla de agua freática entre los 50 centímetros y 3 metros.

Artículo 301. Modalidades de Saneamiento en Suelo Rural. En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrán construir tanques sépticos, como tratamiento primario y para el manejo del afluente de los tanques. Se podrán utilizar campos de infiltración, cuando las condiciones del suelo, tales como permeabilidad, cohesión, tipología de suelo lo permitan; de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente, como tratamiento secundario, y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.

Cuando por condiciones de área o tipo de suelo, las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales, compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente, y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo.

Parágrafo. Todo tipo de vertimiento de aguas residuales, deberá obtener el permiso o licencia ambiental requerida, expedida por las autoridades ambientales, a nombre del titular del predio o desarrollo.

Artículo 302. Áreas para el Saneamiento Hídrico Rural. En los casos de solución individual de aguas servidas, con tanques sépticos u otro sistema de saneamiento no convencional, el área mínima del predio deberá garantizar que la zona de infiltración requerida por dichos tanques o sistemas, se ubique al interior mismo del predio a sanear, y que no se contaminen

las aguas subterráneas. Esto de acuerdo con los estudios técnicos de soporte que para tal fin realice el interesado en su desarrollo. Se prohíbe la localización de cualquier estructura de saneamiento hídrico en el espacio público rural. Para las soluciones colectivas, se aplican igualmente las condiciones anteriores. Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del desarrollo, y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental.

Parágrafo. Los desarrollos constructivos, deberán respetar las áreas requeridas para la localización y funcionamiento adecuado del sistema de saneamiento y su área de influencia, considerando el área de lote mínimo exigida y los retiros técnicos, entre otros.

Artículo 303. Saneamiento en los Centros Poblados Rurales - Suburbanos. En los centros poblados suburbanos, las soluciones de acueducto y saneamiento básico, se definirán siguiendo las normas ambientales vigentes, y las directrices establecidas por la autoridad ambiental competente (CORNARE), en relación con los sistemas y tecnologías para solucionar la problemática de saneamiento hídrico en sectores críticos del suelo rural del municipio de Rionegro, u otro tipo de directrices técnicas. Igualmente, la autoridad ambiental, determinará las condiciones y plazos para que dichos centros se acojan a los correctivos recomendados para el tratamiento de sus aguas residuales.

Artículo 304. Sitios para la Disposición Final Menor de Desechos Sólidos en Suelo Rural. En el suelo rural de Rionegro, para aquellos núcleos poblacionales de conformación dispersa y de difícil acceso, para la prestación del servicio domiciliario de aseo, se podrán conformar sitios para la disposición final menor de desechos sólidos con operación manual o artesanal, que cumplan con las disposiciones ambientales y demás reglamentaciones establecidas sobre este aspecto, incluidos los PGIRS Regional y Municipal.

Esta tipología de sitios de disposición de desechos sólidos, podrá estar complementada con labores de recuperación y acopio de desechos sólidos. La localización de estos sitios de disposición final de residuos sólidos, se determinará mediante estudios específicos, que cumplan con las disposiciones ambientales pertinentes y de la aeronavegación.

Artículo 305. Escombreras. La selección de los sitios para disposición final de escombros, se hará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología u otros aspectos) y capacidad de almacenamiento del lote.
2. Características de los materiales y elementos a depositar.
3. Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
4. Propiedad y vida útil de los lotes.
5. Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
6. Fletes y costos operativos.
7. Evaluación de impactos ambientales y compatibilidad con las actividades del sector. No se permitirá la ubicación de escombreras en:
 - a. Las fajas de retiro de las corrientes permanentes de agua, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
 - b. En zonas de riesgo o de inestabilidad geológica, o con amenaza de tipo hidrológico.
 - c. Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.

- d. En áreas que constituyan espacio público conformado.
- e. En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
- f. En terrenos con suelos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre.

En los lotes o terrenos que se autoricen para disposición final de escombros, su operación se regirá por los siguientes criterios básicos, y demás requerimientos sanitarios y ambientales vigentes:

1. Se debe realizar el diseño de la escombrera, definiendo su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y subsuperficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su tratamiento, restauración paisajística y destinación futura.
2. Además, se deberán cumplir las disposiciones reglamentadas por la autoridad ambiental correspondiente (CORNARE), PGIRS Regional, el Decreto que adopta el PGIRS Municipal, y aquellas disposiciones que se establezcan en el nivel municipal sobre escombreras; igualmente, lo establecido en el Decreto 1713 de 2002, sobre la Gestión Integral de Residuos Sólidos.
3. No se aceptarán en las escombreras materiales cuya descomposición genere lixiviados y/o problemas sanitarios, o que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.

Parágrafo 1º. Las autoridades respectivas, dentro del ámbito de sus competencias, verificarán en el plan de cierre o clausura, que se haya cumplido con las condiciones técnicas, bajo las cuales se aprobó la escombrera y realizará la evaluación respectiva que determine que no se superó la capacidad de depósito autorizada; para el efecto emitirán los actos administrativos correspondientes y las sanciones a que haya lugar.

Parágrafo 2º. Los sitios de depósito de escombros no autorizados, donde se arrojan escombros no clasificados, en forma indiscriminada y clandestina, que no cumplan con las disposiciones señaladas en el presente Acuerdo, se consideran prohibidos en todo el territorio municipal.

Parágrafo 3º. Toda obra constructiva, 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, entendiéndose 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.

Parágrafo 4º. 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:

1. 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.
2. 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.
3. Cuando el material vegetal y/o 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.

Artículo 306. Áreas de Servicios Ambientales - Ubicación de Escombreras, Plantas de Tratamiento de Basuras, Incineradores para Desechos Sólidos y Rellenos Sanitarios de Contingencia en Suelo Rural. En suelo rural se permitirá la ubicación de escombreras, plantas de tratamiento de basuras, incineradores para desechos sólidos y rellenos sanitarios, de contingencia. Estas infraestructuras prestadoras de servicios ambientales, sólo se permitirán en los denominados usos de frentes de explotación de materiales y en uso mixto rural. Sólo podrán establecerse en los sitios definidos por los PGIRS municipal y regional, para la ubicación de este tipo de equipamientos o infraestructuras componentes del servicio público de aseo y según lo de finido en el Componente General del presente Plan de Ordenamiento Territorial. La localización y funcionamiento de estos sitios, deberá acogerse a lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1713 de 2002, y 838 de 2005, y las demás normas que regulan la materia, previa obtención de los permisos y autorizaciones de las autoridades competentes la Autoridad Ambiental y la Aeronáutica Civil.

CAPÍTULO II EQUIPAMIENTOS EN SUELO RURAL

Artículo 307. Caracterización de la Infraestructura y el Equipamiento Básico. En el suelo rural del municipio de Rionegro, la distribución de la infraestructura y el equipamiento deberán contribuir al equilibrio entre las comunidades y veredas.

1. El equipamiento comunitario, será la base para la implementación de la sectorización municipal, a través del desarrollo e integración de centros de servicios.
2. La infraestructura y el equipamiento generarán espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio.
3. La descentralización y jerarquización de los equipamientos maximizarán su cobertura a nivel subregional.
4. La localización exacta de los equipamientos comunitarios, será definida por cada Administración Municipal, dentro del programa de ejecución, es decir, dentro de su respectivo Plan de Desarrollo.
5. El municipio de Rionegro, conjuntamente con los municipios que conforman la zona Valles de San Nicolás (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.

Artículo 308. Clasificación de los Equipamientos en Suelo Rural. En el suelo rural del municipio de Rionegro, los equipamientos se clasifican en:

1. **Equipamientos Educativos.** Para el logro de los objetivos propuestos en este tema se establecen los siguientes programas y proyectos:
 - a. Mejoramiento de la calidad espacial, pedagógica, administrativa y tecnológica de los establecimientos educativos rurales.
 - b. Fortalecimiento de los establecimientos educativos, a través de la creación de redes de apoyo entre instituciones cercanas.
 - c. Promoción de la educación media con énfasis agropecuario, agroeconómico y agroambiental, dando continuidad en la formación hacia el nivel profesional (ciclos propedéuticos).

- d. Creación de un Plan Integral de rutas escolares rurales, que posibiliten la asistencia masiva de los estudiantes a las clases, y no se desescolaricen por falta de recursos o por la no prestación del servicios por parte de las empresas de transporte.
- e. Dar permanencia al programa de Mejoramiento Nutricional o modelo integral alimentario, con seguimiento nutricional y pedagógico para beneficiar a la población estudiantil más vulnerable del Municipio.

2. Equipamientos Culturales.

- a. Los indicados como patrimonio, los cuales estarán articulados al sistema de equipamientos.
- b. Los Centros comunitarios de Tecnología o Telecentros: Los Telecentros son considerados como lugares públicos de encuentro y aprendizaje, con el propósito principal de generar oportunidades de desarrollo de grupos y comunidades en situación de pobreza, facilitándoles el acceso y uso efectivo de las TIC (Tecnologías de la Información y Comunicación), en estos espacios, las personas podrán hacer uso de ordenadores con acceso a internet y tecnologías paralelas, para converger en el uso de la tecnología para el desarrollo social y comunitario.

De igual forma estarán dotados con espacio para bibliotecas y el libre acceso al conocimiento, a través de la investigación y los proyectos que para ello se requieran.

3. **Equipamientos de Bienestar Social.** Se propone emplazar estos equipamientos en los centros poblados.
4. **Servicios Públicos y Transporte.** Se requiere la construcción de una Terminal de Carga y Transportes para servicio municipal e intermunicipal, así como la organización del transporte público; la cual se propone en la vía Parque vía los Sauces y en la Autopista Medellín-Bogotá respectivamente, como ubicación estratégica que consolida y permite las relaciones de complementariedad y cooperación sub regional y que fortalecerá y consolidará el Distrito Agrario.
5. **Equipamientos Deportivos y Recreativos.** Se promoverá el mejoramiento y mantenimiento de los equipamientos deportivos existentes y se construirán los nuevos equipamientos recreativos y deportivos en los centros poblados, articulados al sistema de equipamientos rurales.

SEGUNDA PARTE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO I INTERVENCIONES RURALES

Artículo 309. Concepto. Los diferentes tipos de intervención nacen de la necesidad de orientar la instrumentación del desarrollo en concordancia con los diferentes objetivos de desarrollo, propuestas para las categorías de suelo del área rural del municipio de Rionegro; orientan y agrupan las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial se establecen.

Los tipos de intervención establecen de manera genérica la forma de abordar el desarrollo de los diferentes elementos del modelo de ocupación, bien sea propiciándolo, bien transformándolo o finalmente consolidándolo.

La selección del tipo de intervención es una decisión estratégica del Plan y se desarrolla a través de la adopción de diversos instrumentos de planificación, de financiación, y de gestión.

Parágrafo. Para efectos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, se adopta el siguiente Plano o Mapa con código POT_CR_320, el cual corresponde a los tratamientos o intervenciones en el suelo rural.

Artículo 310. Tipos de Intervención. Para definir la manera de intervenir el territorio localizado en suelos de protección, rural y suburbano, los tipos de intervención son:

1. Para los suelos de protección:

- a. Preservación.
- b. Generación de actividades forestales.
- c. Recuperación.
- d. Restauración y consolidación de actividades rurales.

2. Para la categoría de Desarrollo Restringido:

- a. Consolidación.
- b. Desarrollo.
- c. Mejoramiento Integral de Centros Poblados.
- d. Generación de Actividades Agropecuarias (GAA).

A continuación se describen cada una de las Intervenciones Rurales descritas anteriormente.

Artículo 311. Preservación (P). Intervención dirigida a ecosistemas bien conservados y ecosistemas en mal estado de conservación, que son ámbitos naturales necesarios para proteger y recuperar; estas zonas requieren de esta intervención para prevenir su degradación.

Zonas que por sus características ecológicas de amenaza, o por su importancia en la protección de las fuentes hídricas deben ser protegidas, de tal modo que se minimice cualquier tipo de intervención antrópica. Sólo se consideran posibles en estas áreas, las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos aceptables.

Se debe regular el uso y manejo de los recursos renovables en el área de intervención, para garantizar la protección y la sostenibilidad de la misma. A la vez, limitar el avance de la frontera agropecuaria, sólo para la seguridad alimentaria de los habitantes de esta área de intervención, e iniciar procesos de recuperación en suelos degradados por sobrepastoreo, así como evitar el pastoreo en aquellas áreas donde se evidencien rasgos de inestabilidad o procesos erosivos del suelo.

Las acciones ambientales estarán dirigidas a mantener la diversidad biológica, los ecosistemas naturales, las riquezas paisajísticas y los valores histórico - culturales.

Esta intervención se propone para todos los suelos clasificados como de protección (exceptuando el polígono que está localizado al interior del Distrito Agrario), dado que presentan características naturales que es prioritario preservar; así, al interior de éstos se exhiben los relictos de bosque natural que aún existen dentro del Municipio, las zonas con amenaza alta por movimiento en masa y con amenaza por inundación, las zonas que regulan el recurso hídrico que aguas abajo consumen las poblaciones rurales y urbanas, y todas las demás zonas de importancia ambiental, que se definen como zonas de protección en el Acuerdo 173 de 2006, expedido por CORNARE.

Artículo 312. Generación de Actividades Forestales (GAF). Intervención dirigida a ecosistemas en mal estado de conservación y áreas con productividad primaria, cuyo uso actual no corresponde a sus condiciones potenciales u objetivos deseables de desarrollo, centrados en la actividad forestal.

Las actuaciones posibles en ellas incluyen acciones dirigidas a introducir plantaciones que consolidan su vocación forestal.

Se estimulará el proceso de reconversión gradual de los recursos del suelo que actualmente son conflictivos, hacia usos que aseguren la sostenibilidad ambiental y la conservación de los recursos naturales.

Se buscará introducir plantaciones forestales en áreas donde el uso actual no corresponde al potencial de aprovechamiento de los suelos.

Esta Intervención se aplica a diversas zonas localizadas al interior del Municipio, que por sus características fisiográficas, pedológicas, entre otras, son aptas para la realización de aprovechamientos forestales, bajo un desarrollo sostenible. Dichas zonas fueron delimitadas y propuestas en el Acuerdo 173 de 2006, como zonas de Aptitud Forestal.

Artículo 313. Recuperación (RE). Esta intervención se aplica a los ecosistemas degradados, correspondientes a las zonas de alto riesgo no recuperable, localizadas en área rural, que resulta oportuno recuperar. El objetivo general es lograr su recuperación ambiental, favoreciendo la formación de bosque protector.

Esta Intervención se aplica a zonas que durante la fase de Diagnóstico del proceso revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, se identificaron como áreas degradadas que tienen su origen en inadecuadas intervenciones antrópicas, y donde los procesos erosivos o la inestabilidad misma dejada por la intervención, han hecho que se conviertan en zonas de amenaza o riesgo altos. Puntualmente esta intervención se aplica a:

1. La zona de cárcavas del Aeropuerto.
2. Las cárcavas de la vereda La Laja.
3. Movimiento en masa ubicado en la vereda Galicia, localizado sobre la vía que de Belén conduce a dicha vereda, aproximadamente 300 metros después de donde termina la carretera pavimentada; dicho movimiento limita con la quebrada Chuscalito.
4. La zona de Canteras localizada en la Vereda Yarumal.
5. Movimiento en masa localizado en la vereda Guayabito, asociado a movimiento de tierras hecho para la construcción de la Parcelación San José.
6. Movimiento en masa ubicado en la vereda Tablacito, sobre la vía que comunica la cabecera veredal con la vía Llanogrande-Aeropuerto.
7. Y demás zonas que presenten características de degradación e inestabilidad, que aunque no fueron identificadas durante las salidas de campo de la fase de Diagnóstico, tras un estudio detallado se deben delimitar y recuperar.

Artículo 314. Restauración y Consolidación de Actividades Agropecuarias (RCAA). Intervención dirigida a áreas de expansión de la población campesina y áreas de productividad agropecuaria, caracterizadas por presentar conflictos por mezcla de usos de tipo urbano y rural.

Las actuaciones en estas áreas estarán orientadas a la restauración y consolidación de las condiciones rurales iniciales, y al control estricto de los usos y actividades que originan el desplazamiento de las actividades propias del área rural. Igualmente, a la mitigación de los impactos negativos ocasionados por proyectos, infraestructuras y obras de magnitud considerable.

En estas áreas el desarrollo se orientará de acuerdo con el uso potencial del territorio, lo que implica un control del fraccionamiento intensivo del suelo.

Esta intervención se aplica al área del Municipio donde se identificó que la actividad agropecuaria es la actividad económica predominante; ésta corresponde al Distrito Agrario.

La Restauración se aplica a ciertas zonas donde se identificó una importante disminución de las actividades agropecuarias; y la Consolidación se aplica a las zonas restantes donde estas actividades muestran gran dinámica.

Artículo 315. Consolidación Suburbana Industrial (CSI). Intervención dirigida a sectores que presentan características suburbanas industriales, en los cuales se pretende consolidar su desarrollo de conformidad con las dinámicas y tendencias que presentan.

Esta Intervención se aplica en las Zonas Suburbanas Industrial de la Vía a Belén y de Actividad Múltiple de la Autopista, las cuales corresponden a las zonas caracterizadas por la existencia de actividad industrial, donde se ha identificado un importante incremento de las mismas en los últimos años, considerándose necesario consolidar el desarrollo de tales actividades.

Artículo 316. Consolidación Suburbana de Comercio y Servicios (CSCS). Esta Intervención, pretende consolidar el desarrollo de actividades comerciales y de servicios, en zonas donde actualmente se vienen dando aceleradas dinámicas en relación a la instauración de este tipo de actividad, y se aplica a los corredores contenidos en los Módulos Suburbanos de Interés Económico del Aeropuerto y de Concentración de Vivienda, así como en el Polígono de Vivienda Campestre del Municipio, donde se ha identificado una fuerte dinámica comercial y de servicios, y donde se observa un incremento de los mismos.

Artículo 317. Consolidación de Centros Poblados Rurales (CCPR). Esta Intervención, está dirigida a consolidar las dinámicas de suburbanización e instauración de servicios rurales, que se han venido configurando en ciertos núcleos localizados al interior de algunas veredas, y que sirven como centros de servicios para las comunidades rurales cercanas, y se aplica a asentamientos humanos con características suburbanas, donde se presentan flujos comerciales y de servicio, y en algunos centros educativos y de salud, que responden como centros de servicios a las veredas cercanas; éstos corresponden a Tablazo, Pontezuela y Cabeceras.

Artículo 318. Generación de Actividades Agropecuarias (GAA). Intervención orientada a potencializar en el suelo propiamente rural las actividades agropecuarias, en especial en las áreas de protección agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, en la cual está comprendido el Distrito Agrario, así como en la Zona de Manejo Agropecuario.

Artículo 319. Mejoramiento Integral (MI). Este tipo de intervención busca superar la mala calidad y precarias condiciones de vivienda y entorno, en asentamientos existentes, localizados en suelo rural y suburbano, y que sean susceptibles de recuperación y consolidación.

La intervención de mejoramiento integral en estas zonas, estará dirigida específicamente a superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento, a la dotación de espacio público, vías, transporte, y equipamiento social y productivo, y se aplica a zonas donde se ha dado un crecimiento poblacional desordenado, presentando actualmente un desarrollo incompleto, y por tanto, generando la necesidad de mejorar el espacio público, los servicios públicos, entre otros. Específicamente se aplica a los asentamientos denominados Alto La Playa - La Laja, Altos de la Represa - Barro Blanco, Galicia Alta y Baja, Alto Bonito - Cabeceras, la Puerta, Alto Bonito 1 y 2, y otros.

Artículo 320. Desarrollo (D). Esta intervención busca fomentar el desarrollo urbanístico planificado en suelo suburbano, mediante la formulación de proyectos Urbanísticos en los Módulos Suburbano de Concentración de Vivienda y de Interés Económico del Aeropuerto.

Así mismo en el polígono de vivienda campestre, se pretende desarrollar esta zona acompañada de un plan vial y de movilidad de vías terciarias, que garantice los aportes al espacio público efectivo.

CAPÍTULO III USOS DEL SUELO RURAL

Artículo 321. Criterios para la Asignación de los Usos del Suelo. Los usos del suelo se relacionan con el territorio y entre ellos mismos, de acuerdo con tres parámetros fundamentales que son:

1. La capacidad de **soporte del territorio**, que define básicamente la aptitud del sitio para satisfacer las demandas de las actividades que en él pretenden asentarse, en materia de servicios públicos, accesibilidad, disponibilidad de transporte, comunicaciones, calidad ambiental, etc. En este sentido, el ordenamiento del territorio se deberá orientar hacia la adecuación de su oferta, de acuerdo con estrategias de localización de usos, ofertas de servicios públicos, y muy especialmente hacia la **promoción** de actividades estratégicas para el desarrollo municipal, mediante el compromiso de dotar el territorio de la capacidad para atender sus requerimientos, aparte de la posibilidad de crear otros estímulos.
2. La posibilidad de que las actividades establezcan **interrelaciones** entre ellas, porque la factibilidad de permanencia de cualquier actividad sobre el territorio, depende del apoyo que otras actividades le brinden en materia de suministros, servicios, transporte, mercadeo, clientela, etc. Mediante las interrelaciones, usos de diversa naturaleza, conforman clusters, cadenas de agregación de valor, etc. En este sentido el Municipio deberá tratar de optimizar sus servicios de transporte y comunicaciones y su normatividad con relación a las posibilidades de diversificar usos y ahorrar tiempos de viajes.
3. Un ambiente de **convivencia** entre las actividades, que permita que ellas puedan coexistir en el territorio sin perturbarse mutuamente, condición que se deriva del control que cada actividad debe ejercer sobre los impactos ambientales y urbanísticos que podría llegar a producir. Para esto deberá imponerse como condición necesaria la mitigación de impactos que cada actividad ejerza.

Artículo 322. Tipologías de Usos Rurales. Las tipologías de uso que se proponen para el suelo rural no suburbano y rural suburbano del Municipio, de acuerdo a las características de cada actividad, son:

1. Usos del suelo para la categoría de Protección Ambiental y de Producción:

- a. **Forestal Protector:** Destinado al mantenimiento de la cobertura vegetal existente, y al establecimiento de plantaciones forestales para la protección o recuperación de los recursos naturales.
- b. **Forestal Protector - Productor:** Destinado al establecimiento de plantaciones forestales, en las que se permiten actividades de aprovechamiento sostenible de los productos maderables y no maderables del bosque, de forma que se mantenga el efecto forestal protector.
- c. **Agroforestal:** Destinado al establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales junto con cultivos densos, en los que sólo pueden ser utilizados agroquímicos Clases III y IV, de forma que se garantice la protección del recurso hídrico.
- d. **Agropecuario:** Destinado al establecimiento de actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras, de mayor productividad, con buenas perspectivas de comercialización, que deberán contar con formas de gestión adecuadas que pueden incluir

procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad productiva. El objetivo en estas áreas, es el mantenimiento de su uso y aprovechamiento productivo, y el incentivo a las actividades rurales agropecuarias de acuerdo a procesos de planeación integral.

- e. **Minería:** Destinado a la extracción de materias primas como arcilla, arenas, recombos, los agregados pétreos y 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, tal como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado. Esta actividad debe estar sujeta a lo dispuesto por el Código Nacional de Minas Ley 685 de 2001 y la Ley 1382 de 2010 por la cual se modifica el Código de Minas, y debe existir estricto control por parte de la Corporación Autónoma Regional-CORNARE sobre el Plan de Manejo Ambiental.
- f. **Residencial:** En las modalidades de:
- **Vivienda Campesina:** Destinado a la edificación de uso residencial en zona rural de producción agrícola, en lotes en donde predominan los usos económicos propios del área rural. Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria y en consecuencia se ubicarán en estas categorías de suelos. El área mínima del predio será la UAF que para el municipio de Rionegro es de 2.43 ha.

2. Usos del Suelo para la Categoría de Desarrollo Restringido

a. **Uso de Vivienda:** Bajo las siguientes modalidades:

- **Vivienda Campestre Individual:** Edificación destinada al uso residencial y recreacional, localizada en el polígono de vivienda campestre ó en el suelo clasificado como suburbano, franja de densidad D3; su localización no es posible en las categorías de protección en suelo rural.
- **Parcelación de Vivienda Campestre:** Conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional dispuesto para el polígono de vivienda campestre que en este Plan de Ordenamiento se adopta. Su localización sería posible también en la franja de densidad D3 de la Zona Suburbana de Concentración de Vivienda.
- **Conjunto Residencial Suburbano (Condominio):** Conjunto de viviendas de baja densidad adosadas o apareadas, concentradas en una porción del territorio, cuyo uso es la residencia permanente de los propietarios. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico integral, que establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio. Es la figura adecuada para el desarrollo urbanístico de la Zona Suburbana de Concentración de Vivienda.
- **Condominio Agro – Residencial y Condominio Eco – Residencial:** Son casos particulares de la parcelación de vivienda campestre en los cuales el uso residencial se combina con los usos de producción agrícola o forestal; las viviendas se concentran en una porción del predio, liberando áreas comunes para la producción agrícola o forestal respectivamente; se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio.
- **Condominio campesino:** Destinado a la edificación de vivienda en los Centros Poblados Rurales Suburbanos. Se entiende como una evolución de la vivienda campesina en la medida que la familia evoluciona; tiene el propósito de permitir la permanencia de los hijos y sus respectivas consortes para que sigan haciendo parte del grupo familiar que trabaja la tierra. No se fracciona el suelo, se van adosando viviendas a la existente, en la medida en que la explotación de la tierra permita el sostenimiento de las personas que ahí habitan. Cualquier fraccionamiento que se haga de la tierra, está exento de la posibilidad de generar nuevos aprovechamientos.

Estos tipos de condominios significan un aporte social importante para el Municipio en la medida en que ayudan a mantener la productividad de la tierra, crean fuentes de empleo y nuevas actividades económicas; como tales, serán objeto de estímulos normativos, fiscales y de gestión.

El condominio eco - residencial se localizará en el polígono de vivienda campestre y el condominio agro - residencial en la vereda Vilachuaga de ese mismo polígono, debido a su aptitud agrícola.

También se podrán establecer usos residenciales bajo la modalidad de vivienda campesina.

- b. **Uso de Comercio:** Se entiende por uso de comercio el que ejercen las actividades que se dedican al intercambio de bienes al por mayor o al detal. Para el caso de los suelos de Desarrollo Restringido del Municipio, estas actividades se presentan, según la frecuencia e intensidad, asociados a la vivienda como comercio minorista de índole cotidiano y cobertura local, principalmente en los centros poblados rurales, o en centros comerciales en los corredores viales, como comercio minorista de índole frecuente y cobertura zonal.
- c. **Uso de Servicios:** Se consideran usos de servicio aquellas que desempeñan las actividades que apoyan a la producción o al intercambio de bienes o satisfacen necesidades de la población. Su distribución en el territorio se da de acuerdo con la localización de las actividades a la cuales apoyan, con la intensidad, frecuencia y localización similares a los de los usos comerciales.
- d. **Uso Industrial:** Destinado a la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes.

En el suelo de Desarrollo Restringido se admite, bajo las asignaciones de uso promovido en la zona industrial de la Vía Belén, con la condición de control estricto de impactos; como uso permitido en la Zona de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín en sus tipologías de industria mediana y gran industria, también con control estricto de impactos y en la Zona Franca del Aeropuerto bajo la modalidad de industria manufacturera y con control estricto de impactos.

- e. **Floricultivos:** Actividad destinada al cultivo de flores de manera tecnificada, bajo invernadero. Se mantiene la localización de las actividades existentes. Los nuevos floricultivos deberán ubicarse en la Zona de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín - Bogotá, en la Zona Industrial de la Vía a Belén, en la Zona de Manejo Agropecuario y en el Distrito Agrario.
- f. **Servicios a la Comunidad:** Actividades destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la Administración Pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.
- g. **Uso Social Obligado.** En el territorio rural se identifican como uso social obligado genérico las siguientes predios: Cabecera norte del aeropuerto (cárcavas del aeropuerto), y las llanuras de inundación (APH) del río Negro y el parque lineal, quebrada la Pereira, quebrada la Mosca, quebrada Chachafruto, quebrada Abreo Malpaso, quebrada Subachoque, quebrada El Hato, quebrada La Pontezuela, quebrada Cimarronas, quebrada El Burro, quebrada El Águila y quebrada Chuscalito y el parque de la Abreo-Malpaso.

El uso social obligado de carácter específico en suelo rural se le asigna a los predios rurales al Club Campestre Llanogrande (predio 5-1002 matrícula 24848 y predio 5-965

matricula 24849) y el Parque Temático Natural Público del Corregimiento Sur, La Morelia (matricula 020-0005232), señalados en el Artículo 137 del presente Acuerdo, que corresponden al Plano o Mapa con código POT_CR_340.

Parágrafo. Los usos en suelo rural se detallan en el Mapa o Plano con código POT_CR_330.

Artículo 323. Asignación de Usos para el Suelo Rural de Desarrollo Restringido. Asígnese los siguientes usos para cada una de las sub - categorías que el modelo de ocupación rural, adopta para el suelo rural de Desarrollo Restringido.

Tabla de Usos para el Suelo Rural de Desarrollo Restringido

ASIGNACION DE USOS PARA EL SUELO RURAL DE DESARROLLO RESTRINGIDO			
ZONAS O MÓDULOS	USO PROMOVIDO	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO
Zona Suburbana de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín - Bogotá	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios relacionados con la logística del transporte de carga de mercancías de los ámbitos nacional, interregional y subregional: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Centros logísticos de carga. ✓ Servicios de mantenimiento al vehículo de carga. ✓ Servicios de alimentación, hospedaje para viajeros, conductores y operarios del transporte de carga. • Comercio de productos agrícolas <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mercados permanentes y transitorios de productos agrícolas. ✓ Centros de Acopio. ✓ Comercio de insumos y servicios para la producción agrícola. ✓ Condominios campesinos en los centros poblados del corredor. ✓ Central de Abastos. ✓ La Agro industria ✓ La industria del nivel primario. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uso residencial de las tipologías unifamiliares y bifamiliar. • Usos comerciales de índole cotidiana asociados a las viviendas. • Usos de servicio de diversa índole. • Usos de industria, en las condiciones de agrupación que determina el Decreto Nacional 3600 de 2007, y de control de impactos urbanísticos en los términos del Decreto Nacional 4066 de 2008. • Los floricultivos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos y ambientales y los que afecten la calidad del paisaje. • Las industrias de alto riesgo químico, de producción de explosivos o sustancias inflamables.
Zona Suburbana Industrial de la Vía a Belén	<ul style="list-style-type: none"> • Los usos industriales nuevos cuyos procesos se diseñen con criterios de impacto nulo, los existentes que concierten con la autoridad ambiental programas de descontaminación del medio ambiente, las que se vinculen de manera efectiva a los procesos de calidad ambiental de la norma ISO 14000 y las que se expidan para los procesos de calidad ambiental. 	<ul style="list-style-type: none"> • Las actividades de comercio industrial, servicio de bodegaje, talleres de mantenimiento, actividades financieras, soporte técnico y en particular todas aquellas actividades que puedan contribuir a conformar cadenas de agregación de valor alrededor de las actividades industriales y que estén en capacidad de acomodarse a la calidad ambiental de la zona. • Los floricultivos. • Consolidación de 	<ul style="list-style-type: none"> • La vivienda en sus distintas tipologías por su alta vulnerabilidad ante el uso industrial. • Los que no estén en capacidad de soportar los impactos existentes, para lo cual se hace necesario hacer mediciones sobre las características ambientales del sector y la consecuente elaboración de mapas de calidad de aire. • Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos y ambientales y los que afecten la calidad del paisaje. La industria

		la industria pesada no contaminante.	de riesgo químico, la producción o manejo de sustancias explosivas o inflamables.
Zona Suburbana de Equipamientos de la Vía - Parque Los Sauces.	<ul style="list-style-type: none"> • Usos de servicio asociados a la logística de movilización de carga de los ámbitos municipal y subregional. • Terminales de carga. • Servicios de transporte local, bancarios, comercio, etc. para los transportadores. • Servicios de almacenamiento de mercancías en tránsito. • Servicios de reparación y mantenimiento a los vehículos de transporte pesado. • Infraestructuras de ámbito municipal y subregional de diversa índole. • PTARD y EBAR. • Centro de Faenado. • Manejo de los Residuos Sólidos Especiales como centros de transferencia y centros de reciclaje y disposición de emergencia de los residuos sólidos. • Composteras y lombricultivos para desarrollar actividades de tratamiento y transformación de residuos sólidos a nivel rural. 		<ul style="list-style-type: none"> • La vivienda por su vulnerabilidad frente a los usos promovidos. • La industria pesada por sus altas demandas de infraestructuras. • Servicios de alimentación. • Mercadeo mayorista de víveres.
Modulo de Interés Económico del Aeropuerto.	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. • Servicios de hotelería, centros de negocios, centros de exposiciones y convenciones, servicios médicos, servicios turísticos, servicios de salud. • Zonas francas para industria no contaminante y de alta tecnología, comercio y servicios basados en la innovación, que desarrollen nuevas tecnologías. • Actividades de comercio y servicios que sirvan de exhibición a los productos nacionales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda de tipología trifamiliar de densidad media. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los que no estén en capacidad de controlar sus impactos ambientales o urbanísticos, a excepción de la actividad aeroportuaria misma cuya operación produce ruido y material particulado (humo). • Los que no estén en capacidad de soportar las condiciones ambientales que la operación aeronáutica produce. • Industria contaminante o de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables. • Los que determina la normatividad de la Aeronáutica Civil. • Minería. • Floricultivos.
Modulo Suburbano de Concentración de Vivienda: Usos del suelo al interior de la zona	<ul style="list-style-type: none"> • El uso residencial y los usos que le son complementarios. • Comercio minorista de demanda cotidiana. • Servicios básicos de índole frecuente. • Equipamientos de nivel zonal y barrial en materia de educación, salud, recreación, 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Servicios y comercio. • Equipamientos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Usos con impactos ambientales o urbanísticos mayores que lo que puede soportar el territorio y las actividades, en particular la vivienda, que en él se asientan. • Usos cuyos ámbitos de

	etc.		relación superan el nivel zonal. <ul style="list-style-type: none"> • Usos cuyas demandas de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superan la capacidad de soporte del territorio. • Usos del suelo en los corredores viales.
Los corredores viales de Llanogrande- Rionegro, Llanogrande - Tablazo y Tablazo -Rionegro	<ul style="list-style-type: none"> • El corredor suburbano de Llanogrande- Rionegro es de actividad múltiple con promoción de usos turísticos y recreativos. • El corredor Tablazo Rionegro es de actividad múltiple con promoción de equipamientos para la comunidad. <p>El corredor Llanogrande - El Tablazo es de actividad múltiple con promoción de usos relacionados con el turismo y la recreación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Servicios y comercio. • Equipamientos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Industria • Minería • Floricultivos
Polígono de Vivienda Campestre	<ul style="list-style-type: none"> • Usos complementarios a la vivienda de comercio y servicios de nivel básico. • La vivienda mezclada con actividades agrícolas y forestales en las parcelaciones agro - residencial y eco-residencial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Servicios y comercio. 	<ul style="list-style-type: none"> • La industria • Floricultivos.
Centros Poblados en Consolidación (Tablazo, Cabeceras y Pontezuela). Centros poblados de mejoramiento Integral (La Playa - La Laja, Galicia y Barro Blanco)	<ul style="list-style-type: none"> • La vivienda campesina. • Condominios campesinos. • Vivienda de interés social VIS y prioritario VIP. • El comercio de víveres y mercancías de índole cotidiana. • Los servicios a la comunidad. • Los equipamientos comunales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda. • Servicios y comercio. • Equipamientos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Usos con impactos ambientales o urbanísticos mayores que lo que puede soportar el territorio y las actividades, en particular la vivienda, que en él se asientan. • Usos cuyas demandas de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superan la capacidad de soporte del territorio del centro poblado. • Industria. • Minería.

Parágrafo 1º. Toda actividad que pretenda establecerse en el corredor de la Autopista Medellín – Bogotá, deberá observar la normatividad sobre emisión de material particulado en los términos de la Resolución 601 de 2006 o la norma que la modifique o sustituya, y en general el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente. Los estudios de ubicación de nuevas instalaciones industriales, han de realizarse con criterios de impacto nulo.

Parágrafo 2º. La localización de todas las actividades en el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto y corredores aledaños se regirá por la normatividad de la Aeronáutica Civil contenida en la Guía GSAC-5.0-7.01 de febrero 23 de 2009, “**Normatividad de Usos del Suelo en Áreas Aledañas a los Aeropuertos**” cuyo propósito fundamental es proporcionar a los entes gubernamentales las restricciones y prohibiciones aeronáuticas en materia de usos del suelo en las áreas de influencia de un aeródromo.

Parágrafo 3º. Bien sea para la formulación del proyecto urbanístico a que se refieren los Artículos 280 y 407 del presente Acuerdo, o simplemente para efecto de la localización de actividades en el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto Internacional José María Córdoba y corredores aledaños, se hace necesario disponer del mapa de ruido ambiental, elaborado por la autoridad ambiental pertinente, en este caso CORNARE. Así mismo, la existencia de las condiciones ambientales generadas por la actividad aeroportuaria, no exime al resto de actividades de cumplir con la normatividad vigente en materia de ruido o emisión de material particulado.

ASIGNACIÓN DE USOS PARA LAS ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES			
AREA	USO PROMOVIDO	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO
Zona de Manejo Agropecuaria	<ul style="list-style-type: none"> • Turismo: Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos. • Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria. • Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo, o de especies forestales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Floricultivos. • Explotación de los recursos Naturales. • Vivienda. • Condominios campesinos. • Usos complementarios a la actividad Agrícola. 	<ul style="list-style-type: none"> • Industria. • Parcelaciones Campestres. • Condominios.
Distrito Agrario	<ul style="list-style-type: none"> • Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria. • Empresas que se dediquen a la administración de la producción, distribución y comercialización de los productos agrícolas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Floricultivos. • Vivienda. • Condominios Campesinos. • Comercio de insumos y productos agrícolas. • Las Agroindustrias. • Usos complementarios a la actividad Agrícola. 	<ul style="list-style-type: none"> • Parcelaciones Campestres. • Condominios. • Minería.

Artículo 324. Asignación de Usos para las Áreas de Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales. Asígnese los siguientes usos, para cada una de las sub-categorías, que el modelo de ocupación rural adopta para el suelo rural de protección, como áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales:

Parágrafo 1º. 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 2º. Para la Implementación de estos usos y actividades se debe tener en cuenta:

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

2. La densidad de siembra debe ser de 1.100 árboles por hectárea, para el establecimiento de un bosque protector - productor.
3. Para el enriquecimiento en bosque protector - productor la densidad de siembra debe ser de 250 árboles por hectárea.

Parágrafo 3º. No se permite la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de 15.00 m del lindero.

Parágrafo 4º. 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.

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

Parágrafo 5º. Toda construcción en suelo rural debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto, emitido por la Junta Administradora del Acueducto (J.A.A.) o empresa de servicios públicos (E.S.P.) correspondiente; en caso contrario se debe contar con la concesión de agua expedida por CORNARE y los diseños de las obras de captación y de sistema de tratamiento debidamente aprobadas por la misma entidad.

Parágrafo 6º. Sin perjuicio de las licencias y permisos ambientales que requieran, los productores con menos de 100 m² construidos, deberán contar con el visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal o la dependencia que haga sus veces, y dar aplicación a las normas técnicas contenidas en la "Cartilla Manejo de Elementos de la Producción Porcina CORNARE 1997".

Parágrafo 7º. 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 Secretaria de Agricultura y Medio Ambiente del municipio de Rionegro, o la entidad que haga sus veces.

Estas construcciones respetarán 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 325. Régimen de Usos en el Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare. Se establece para el área del municipio de Rionegro, que hace parte del Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare el siguiente régimen de usos establecido en el Plan de Manejo Ambiental adoptado mediante la Resolución No. 1510 del 05 de agosto de 2010, en sus Artículos 3 y 4, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial:

CATEGORIAS DE ZONIFICACION	USO PRINCIPAL	USO CONDICIONADO
ZONA DE PRESERVACIÓN	Comprende todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento, control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando la intervención humana y sus efectos.	Corresponde a actividades orientadas al reconocimiento de los valores naturales del área. Entre ellas se encuentran las actividades de recreación pasiva, actividades ecoturísticas, educación e interpretación, que sean compatibles con el objeto de preservación de los recursos naturales existentes en el área.
ZONA DE RESTAURACIÓN	Actividades de restablecimiento y rehabilitación de ecosistemas, manejo, repoblación, reintroducción o transporte de especies silvestres nativas, y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar la composición de estructura y función. Además, contempla las actividades de	<ul style="list-style-type: none"> • La obtención de productos forestales no maderables y el uso de flora y fauna silvestre, con fines de investigación, las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo. • El aprovechamiento forestal persistente

	<p>investigación y monitoreo ambiental que aumenten la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, frente a temas ambientales. De igual manera, incluye la educación e interpretación ambiental orientadas a la generación de sensibilidad, conciencia y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales del área. Así como las actividades de manejo y silvicultura orientadas a la conservación del área.</p>	<p>de plantaciones forestales comerciales registradas.</p>
<p>ZONA DE USO SOSTENIBLE</p>	<p>Actividades que incluyen esquemas de reconversión y producción más limpia, tales como: Implementación de herramientas de manejo del paisaje, mecanismos de desarrollo limpio, actividades silviculturales, silvopastoriles y agroforestales, actividades ecoturísticas y de servicios e institucional o recreacional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades existentes que dentro de su desarrollo implementen esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales: <ul style="list-style-type: none"> ○ Actividades agropecuarias, siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa 25% de la extensión del predio. ○ Actividades piscícolas y acuícolas, siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo el 25% de la extensión del predio. ○ Actividades comerciales y de servicios públicos, garantizando una cobertura boscosa de mínimo el 25% de la extensión del predio. ○ El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas. ○ Actividades industriales y artesanales de micro y pequeñas empresas, siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio. ○ Actividades de transporte y almacenamiento. ○ La vivienda de habitación del propietario del predio, siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio. ○ Publicidad visual exterior. • Vivienda: La Construcción de la vivienda de habitación del propietario del predio, se permitirá solamente en la zona de uso sostenible, siguiendo los lineamientos del plan de manejo, y en ningún caso podrá ocupar más del 20% del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio. • El desarrollo de actividades públicas y privadas en la zona de uso sostenible, se efectuará conforme a las regulaciones que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o el que haga sus veces, establezca en la reglamentación que prevé el parágrafo 1º del Artículo 12 del Decreto 2372 de 2010.

Parágrafo 1º. Los usos que no se encuentren especificados en el presente Artículo, como principales o condicionados, están prohibidos.

Parágrafo 2º. En relación con las actividades industriales y comerciales, solo podrán permanecer aquellas de bajo impacto ambiental, determinado por CORNARE.

Parágrafo 3º. Las actividades y construcciones que existen en el Área de Reserva Forestal Protectora, que cuenten con permisos, licencias o autorizaciones legalmente expedidas

previamente a la publicación de la Resolución No. 1510 del 05 de agosto de 2010, podrán mantenerse, así como, las que para la época de su construcción no requerían de la obtención de ningún tipo de permisos, licencias o autorizaciones.

Las edificaciones o parte de ellas, existentes en el Área de Reserva Forestal Protectora, que se ejecutaron sin obtener previamente licencias urbanísticas, se encuentran incursas en la situación prevista por el numeral 1º del Artículo 65 del Decreto 1469 de 2010, que trata sobre los eventos en que no procede el reconocimiento de edificaciones. En todo caso CORNARE y CORANTIOQUIA, para la implementación del plan de manejo deberán, establecer o identificar las áreas y las condiciones en las que es procedente el reconocimiento de edificaciones institucionales y de servicios públicos.

Parágrafo 4º. En el Área de Reserva Forestal Protectora, la unidad mínima de subdivisión predial, será establecida por CORNARE y CONRATIOQUIA en un término no mayor a un (1) año contado a partir de la publicación de la Resolución 1510 del 05 de agosto de 2010, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Artículo 326. Régimen de Usos en la Subcuenca de El Tablazo. De conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Subcuenca El Tablazo y acorde a la zonificación ambiental adoptada en el Artículo precedente, se incorpora al presente Plan de Ordenamiento Territorial, el régimen de usos de los recursos naturales, definido por el POMCA, el cual se detalla a continuación:

CATEGORIAS DE ZONIFICACION	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Áreas de protección Ambiental	Bosques naturales de conservación estricta. Enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental	Bosques naturales con actividades extractivas de productos del bosque, siempre y cuando estas actividades no produzcan daños en los recursos naturales	Usos forestales productores y turismo sostenible	Agropecuario, silvopastoril y asentamientos humanos.
Áreas de Recuperación Ambiental	Vegetación natural protectora tipo bosque y matorrales	No aplica	No aplica	No aplica
Áreas para el Desarrollo Socioeconómico	Actividades agroforestales, silvopastoriles y forestales	Parcelaciones campestres	Conglomerados urbanísticos	No aplica

Artículo 327. Normas Aplicables a un Predio Ubicado en Varias Zonas o Módulos. Cuando un predio éste ubicado simultáneamente sobre diferentes zonas o módulos de intervención en el suelo rural, se establecen las normas aplicables mediante las siguientes reglas:

1. Si el predio está ubicado en varias zonas intervención, y todas ellas permiten construcción y desarrollo, se aplicará a cada área del predio la norma que le corresponde.
2. Si el predio está ubicado en varias zonas de intervención 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.
3. El índice de ocupación será siempre el de la norma más favorable a los intereses del propietario del suelo.

Artículo 328. 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 ochenta por ciento (80%) del área del cerco. No se permitirá 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 m.), del borde de calzada.

Artículo 329. Normas Específicas para Floricultivos.

1. Los nuevos floricultivos, podrán localizarse en la Zona Agropecuaria, Distrito Agrario, Zona Suburbana de Uso Múltiple en la Zona Industrial de Belén, y en la Zona de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín – Bogotá.
2. Para poder funcionar deben estar inscritos en el “Convenio para una producción más limpia” suscrito entre el sector floricultor y CORNARE.
3. El perímetro del cultivo, tendrá un aislamiento en cerca viva.
4. Se les aplicará un índice de ocupación del 60% del área bruta en el cual se deben ubicar pisos duros, parqueaderos, zonas de cargue, sistema de tratamiento de aguas y residuos sólidos.
5. La construcción (ubicación de los invernaderos), debe guardar los siguientes retiros especiales:
 - a. A nacimientos, corrientes de agua, lagos y humedales de acuerdo con lo establecido en el presente Acuerdo en lo referente a las Áreas de Protección Hídrica (APH), retiros que son inmodificables.
 - b. A construcciones de vivienda: 30 metros.
 - c. A la vía, según el plan vial.
 - d. A linderos: 10 metros.
6. Se permite la ampliación hasta del 10% de los floricultivos existentes.

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.

Parágrafo. Se respeta el derecho de permanencia de los floricultivos consolidados en los sectores donde se encuentran localizados en el territorio municipal, hasta el momento en el cual se defina su traslado a los sectores determinados en el presente Plan o por su cierre definitivo.

CAPÍTULO III APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 330. Modalidades de Parcelación. De conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo, en el municipio de Rionegro se establecen las siguientes modalidades de parcelación:

1. **Parcelación tradicional:** Desarrollo urbanístico localizado en suelo rural de desarrollo restringido, destinado a establecer el uso de vivienda recreativa, independientemente de las consecuencias sobre la posible producción agrícola o forestal del suelo; para ello se

dota con obras de urbanismo, con acceso posible desde una vía pública, y la subdivisión en lotes individuales, cada uno de los cuales es dotado de una vivienda campestre y de un terreno residual individual.

2. **Condominio agro-residencial y condominio eco-residencial:** Desarrollo urbanístico del suelo rural de desarrollo restringido, destinado a establecer la convivencia del uso residencial recreativo o permanente, con la producción agrícola o forestal del suelo; para ello se dota con obras de urbanismo, con acceso posible desde una vía pública, y la división del predio en tres porciones, una que concentra el conjunto de viviendas, otra que soporta las cargas del urbanismo y una tercera que se dedica a la producción agrícola o forestal. Debe contribuir con el pago de las obligaciones en las cuantías que a continuación se determinan.
3. **Conjunto Residencial Suburbano (Condominio).** Conjunto de viviendas concentradas en una porción del territorio o adosadas de baja densidad. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico integral; que establece áreas privadas y comunitarias, que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio. Se podrán situar en el Módulo Suburbano de Concentración Vivienda y en el Polígono de Vivienda Campestre. Conjunto residencial suburbano que se ajusta a lo dispuesto por el Acuerdo 173 de 2007, de CORNARE. Las áreas comunales, son las requeridas para el funcionamiento y las actividades complementarias de la vivienda como vías de circulación, zonas verdes y ajardinadas, espacios recreativos y zonas de estacionamiento. Acuerdo 173 de 2006 de CORNARE.
4. **Condominios 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, 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 podrán ubicarse en el Polígono de Vivienda Campestre y en el Módulo Suburbano de Concentración de Vivienda.

Artículo 331. Unidad Mínima de Actuación (UMA). Superficie mínima de terreno definida en el presente Acuerdo, la cual puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano, mediante la expedición de una única licencia de parcelación, en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos, definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación (UMA) en el municipio de Rionegro será inferior a dos (2 Ha.) hectáreas, para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

Artículo 332. Criterios para la Determinación de las Densidades Habitacionales.

1. Para el desarrollo del modelo de ocupación del territorio rural, se asignan densidades habitacionales medias en los centros poblados rurales suburbanos, por cuanto en ellos se busca que haya una mayor concentración de vivienda, y de diversidad de equipamientos para la población rural y actividades de comercio y servicio que apoyen la producción rural agrícola, agroindustrial y pecuaria.
2. El Módulo de Interés Económico del Aeropuerto Internacional José María Córdoba, deberá contar con densidades habitacionales medias, que se soportarán en la gran diversidad de equipamientos y actividades que se conciben para el sector, alojarán a una porción importante de las personas que se emplearán en la propia zona, al tiempo que servirá para vigorizar la demanda local de bienes y servicios de tipo cotidiano.

3. El suelo rural suburbano, inmediato al perímetro urbano, es el llamado a concentrar la vivienda con el objeto de evitar la dispersión de ella por todo el territorio rural y disminuir por ende la tendencia a la suburbanización. En vista de ello, será necesario recurrir a densidades habitacionales más altas que las del Acuerdo 173 de 2006, de CORNARE para este tipo de suelo. Se propone el establecimiento de tres fajas de densidad, conforme se alejan del perímetro urbano, tal como se presenta en el Plano o Mapa con código POT_CR_350, Densidades de Vivienda.
4. A los suelos clasificados como de protección para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, se les asigna un techo máximo de densidad habitacional, de conformidad con el tamaño mínimo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF).
5. A las áreas de protección ambiental, se les definen techos de densidades inferiores a los del Acuerdo 173 de CORNARE, para ser consistentes con la naturaleza y función de esos suelos en el territorio.

Artículo 333. Asignación de Densidades Habitacionales. En concordancia con los criterios antes definidos, se asignan las siguientes densidades de vivienda para las categorías de suelo rural del municipio de Rionegro.

1. Suelo de Protección:
 - a. **Zonas de Aptitud Forestal y demás Ecosistemas Estratégicos Rurales, con excepción de las Zonas de Regulación Hídrica**, la densidad máxima es de una (1) vivienda cada dos (2) hectáreas, calculada sobre el área bruta.
 - b. **Zonas de Regulación Hídrica**, la densidad máxima es de 1 vivienda por cada tres (3) hectáreas, calculada sobre el área bruta.
 - c. **Distrito Agrario**, la densidad máxima es la resultante de aplicar la UAF del Municipio, cuyo tamaño promedio está establecido en 2.43 hectáreas por predio, calculada sobre el área bruta. En los casos excepcionales, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994, la densidad será de 1 vivienda/ hectárea.
 - d. **Zona de Manejo Agropecuario** se establece una densidad máxima de una (1) vivienda por hectárea, calculada sobre el área bruta.
2. Suelo de Desarrollo Restringido:
 - a. **Polígono de Vivienda Campestre** están determinadas por el Acuerdo 173 de 2006, de CORNARE, en 3 viviendas por hectárea para parcelaciones y 4 viviendas por hectárea para condominio, calculada sobre el área neta.
 - b. **Zona de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín-Bogotá** se adopta una densidad de cuatro (4) viviendas por hectárea, calculada sobre el área neta.
 - c. **Zona Industrial de la Vía Belén**, se prohíbe el uso de vivienda.
 - d. Para la **Zona de Equipamientos de la Vía-Parque Vía Los Sauces**, se prohíbe el uso de vivienda.
 - e. **Módulo de Interés Económico del Aeropuerto**, se proyecta un techo máximo de densidad de quince (15) viviendas por hectárea, densidad que será evaluada en la formulación y adopción del proyecto Urbanístico, que será presentado a la autoridad ambiental – CORNARE. Densidad que se calculará sobre área neta urbanizable.
 - f. **Centros Poblados Rurales**, la densidad es de veinte (20) viviendas por hectárea, calculada sobre área neta.

- g. **Modulo Suburbano de Concentración de Vivienda**, se establecen las densidades de vivienda así: En tres franjas concéntricas de densidades, de aproximadamente 1.5 kms de ancho cada una, la primera, denominada D1, de 10 a 15 viviendas por hectárea para la periferia del casco urbano, la segunda, denominada D2, de 5 a 10 viviendas por hectárea y la tercera, denominada D3, de 1 a 5 viviendas por hectárea, densidad que se calculará sobre el área neta. Densidades que serán evaluadas en el proyecto Urbanístico, que será presentado a la autoridad ambiental –CORNARE (CAR).

Artículo 334. Índices de Ocupación. De conformidad con lo dispuesto en el Decretos 3600 de 2007, modificado por el Decreto 1069 de 2009, los índices de ocupación para las actuaciones urbanísticas de parcelación en industria, comercio y servicios, corresponde al 30% del área neta del predio o predios, después de restarle las obligaciones urbanísticas, las áreas de conservación y protección y demás afectaciones del predio.

El índice de ocupación para el Modulo Suburbano de Concentración de Vivienda, y para el Polígono de Vivienda Campestre, es del 30% del área neta del lote para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.

Igual índice de ocupación se establece para los proyectos o actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los Centros Poblados Suburbanos y en el Módulo de Interés Económico del Aeropuerto.

Parágrafo 1º. Para los condominios (tradicionales, eco-residenciales y agro- residenciales), el índice de ocupación estará referido a la porción del predio en la cual se concentra la vivienda.

Parágrafo 2º. Para los suelos de la **Categoría de Protección**, tanto de protección ambiental, como los suelos destinados a la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, no se asignan índices de ocupación ni de construcción a la vivienda, dado que ese uso no está asociado a un proceso de aprovechamiento de edificabilidad del suelo sino que la vivienda es un soporte a la actividad agropecuaria o de protección ambiental del predio en el que se ubica.

Artículo 335. Determinación de Alturas. Con el propósito de conservar el paisaje y poder integrar el perfil de las construcciones a los tamaños de la vegetación nativa, se adopta para el suelo rural del municipio de Rionegro las siguientes alturas de edificaciones:

1. **Centros Poblados** y franjas de densidad D1, D2 y D3 del **Módulo Suburbano de Concentración de Vivienda**, se establece como altura máxima para cualquier tipo de edificación, 3 pisos.
2. **Zona de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín – Bogotá**, la altura máxima será de 3 pisos para los edificios administrativos de las industrias y de un piso técnico para las áreas de producción de este mismo uso; 3 pisos para edificios de equipamientos y 2 pisos para vivienda y usos comerciales y de servicio.
3. **Zona Industrial de Belén** la altura máxima será de 3 pisos para los edificios administrativos de las industrias, y de un piso para las áreas técnicas de producción de este mismo uso.
4. **Zona de Equipamientos de la Vía – Parque Vía Los Sauces** la altura máxima de los edificios de equipamientos será de 3 pisos.
5. **Polígono de Vivienda Campestre**, para la parcelación tradicional la altura será de 2 pisos. Para los condominios (tradicionales, eco residenciales y agro – residenciales), la altura será de 3 pisos. Igualmente para la franja de densidad D3 del **Módulo Suburbano de Concentración de Vivienda**, la altura máxima será de 2 pisos.

6. **Módulo de Interés Económico del Aeropuerto**, la altura máxima será de 3 pisos o inferior, de conformidad con lo dispuesto por la Aeronáutica Civil, en materia aeroportuaria.

Parágrafo. Para los desarrollos urbanísticos cuyo uso sea agro - turístico, eco - turístico o acua - turístico, que se podrán desarrollar en las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales (**Distrito Agrario** y **Zona de Manejo Agropecuario**), las alturas serán máximo de 4 pisos, debiendo sujetarse a las disposiciones expedidas por la Aeronáutica Civil.

Artículo 336. Densidades e Índices de Ocupación en Corredores Suburbanos. En los Corredor Suburbanos de Comercio y Servicios, de que trata el presente Acuerdo, la densidad será de 4 viviendas por hectárea y el índice de ocupación será del 30% del área neta según el Decreto Nacional 1069 de 2009 y la altura máxima será de 3 pisos.

Artículo 337. Condominios Campesinos. Estos se podrán establecer en todo suelo rural, suburbano y en los Centros Poblados Rurales Suburbanos, siempre y cuando den cumplimiento a las normas establecidas para el suelo rural o suburbano, sin detrimento del medio ambiente, los cuales están sujetos a las siguientes disposiciones:

1. El índice máximo de ocupación en el suelo de desarrollo restringido, será del 30% del área neta del predio, referida al predio o predios en los cuales se concentran las viviendas, y el 20% sobre el área bruta en el suelo agropecuario; índice de ocupación referido a las áreas para la vivienda, vías y construcciones complementarias.
2. 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.
3. Por lo menos el 50% del predio restante, deberá ser destinado a las actividades propias del suelo rural (protección ambiental y producción agrícola, ganadera y explotación de recursos naturales).
4. La Densidad máxima será 12 viviendas por hectárea en el suelo rural y 20 viviendas por hectárea, calculada sobre el área neta en los centros poblados suburbanos.
5. Los propietarios deberán dar cumplimiento a las normas estructurales, y en general a las establecidas para el suelo rural en el presente Acuerdo.
6. El predio podrá 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 o predios.
7. El tipo de saneamiento de aguas residuales, será de forma colectiva tipo planta de tratamiento de aguas residuales.
8. Los beneficiarios de los condominios campesinos, deberán demostrar su calidad de nativos o campesinos, herederos o poseedores dedicados a la actividad campesina, anexando el certificado del SISBEN y certificado de la Junta de Acción comunal.
9. Limitaciones al dominio: Se prohíbe vender el inmueble producto de esta subdivisión durante 20 años, contados a partir de la aprobación de la subdivisión.
10. Estos predios podrán ser subdivididos de acuerdo a las densidades establecidas en el numeral 4 del presente Artículo, siempre y cuando cumplan las disposiciones referidas en los numerales anteriores.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de las sanciones urbanísticas a que haya 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 2º. Los condominios campesinos están exentos de cesiones tipo C.

Parágrafo 3º. 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 o nativo.

Artículo 338. Aprovechamientos en Suelo Rural de Desarrollo Restringido. Consecuente con lo dispuesto en el presente Capítulo a continuación se establecen los aprovechamientos para el suelo rural del municipio de Rionegro, para el suelo de Desarrollo Restringido:

Polígonos	Tipología de Vivienda	Densidad viv/Ha.	Altura Máxima a Viv.	Altura Máxima de Otros Usos	I.O. % AN.	Unidad Mínima de Actuación (UMA)	Dimensión corredores suburbanos
Zona Suburbana de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín - Bogotá.	Unifamiliar	4 viv/Ha. (A.N)	2 pisos para vivienda	3 pisos para edificios Administrativos de la industria 1 piso para áreas técnicas de áreas de Producción.	-30% AN) -50% AN cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará en forma prioritaria a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.	-UMA: 2 Ha. - UMA: 6 Ha. Para parques industriales. -UMA: 5 Ha. Para parques comerciales y de servicios.	Aprox. 500 Mts. a cada lado de la vía
La Zona Suburbana Industrial de la vía a Belén.				2 pisos para los edificios Administrativos de la industria. 1 piso para las Áreas Técnicas de Producción de este mismo uso.	30% AN 50% AN cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria la conservación o recuperación	UMA: 2 Ha. UMA: 6 Ha Para parques industriales	Aprox. 500 Mts. a cada lado de la vía.

					ón de la vegetación nativa.		
La Zona Suburbana de Equipamientos de la vía - Parque Vía Los Sauces.				La altura máxima de los edificios de Equipamientos será de 3 pisos.	30% AN. 50% AN. Cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria la conservación o recuperación de la vegetación nativa.	UMA 2 Ha.	200 m. aprox. a cada lado de la vía.
El Modulo de Interés Económico del Aeropuerto	Unifamiliar. Bifamiliar. Trifamiliar.	Techo max. 15 viv/Ha. (A.N) Sujeto a la presentación a CORNARE, previa formulación del proyecto Urbanístico.	3 pisos máximo	3 pisos para edificios Administrativos de la industria 1 piso técnico para las Areas de Producción.	30% AN	UMA: 2 Ha. Para conjuntos comerciales y de servicios (5 Ha). Para parques industriales (6 Ha).	Aeropuerto-Sajonia por prediación y máximo 250 Mts. Aeropuerto -La Mosquita, margen derecha por prediación máximo 250 Mts. Aeropuerto-Tablazo, en ambos lados de la vía por prediación y máximo 250 Mts.
El Modulo Suburbano de Concentración de Vivienda.	Unifamiliar Bifamiliar Trifamiliar	D3: 1-5 viv/Ha. (A.N) D2: 5-10 viv/Ha. (A.N) D1:10-15 viv/Ha. (A.N) Sujeto a la presentación a CORNARE, previa formulación del proyecto Urbanístico.	3 pisos	3 pisos	30% AN	UMA 2 Ha. 5 Ha. para Parques Comerciales y de servicios	Tablazo-Complex por prediación y máximo de 250 Mts. Tablazo - Las Delicias 300 Mts. Complex-Llanogrande

							<p>margen izquierda, yendo para el Complex de acuerdo a prediacion max.300 MTS.</p> <p>Y para la margen derecha de acuerdo a prediacion máximo 250 Mts.</p>
El Polígono de Vivienda Campestre.	Unifamiliar Bifamiliar Trifamiliar	3 viv/Ha. (A.N) (Parcelaciones) 4 viv/Ha. (A.N) (Condominios)	2 pisos 3 pisos	3 pisos	30% AN 30% AN La ocupación estará referida a la porción del predio en la cual se concentran las viviendas.	UMA: 2 Ha. UMA: 5 Ha. para Parques Comerciales y de Servicios	Por prediacion y máximo. 200 Mts.a cada lado de la vía.
Los Centros Poblados Rurales-Suburbanos	Unifamiliar Bifamiliar Trifamiliar	20 viv/Ha. (A.N)	3 pisos		30% AN		
Condominios campesinos	Trifamiliar, cuando se ubican en los centros poblados y unifamiliar cuando se ubica en el suelo agropecuario	12 viv/Ha. (A.B) el suelo agropecuario y 20 viv/Ha. (A.N) en centros poblados	3 pisos en los centros poblados y 2 pisos en suelo rural		30% en área neta para el suelo en desarrollo restringido en Centros Poblados y 20% A.B en suelo agropecuario		

Artículo 339. Aprovechamientos en Suelos Rurales de Protección. Consecuente con lo dispuesto en el presente Capítulo, a continuación se establecen los aprovechamientos para el suelo rural del Municipio de Rionegro, para las zonas de aptitud forestal, regulación hídrica, zona agropecuaria y Distrito Agrario.

POLIGONOS	Tipología de Vivienda	Otros Usos	Densidad-viv/ha. (Área Bruta)	Altura Máxima a Viviendas	Altura Máxima de Otros Usos	I.O. % Otros Usos
Zona de Aptitud Forestal	Unifamiliar	Servicios ambientales	1 viv/2 Ha. (A.B)	2 pisos		
Zona de Regulación Hídrica	Unifamiliar	Servicios ambientales	1 viv/3 Ha. (A.B)	2 pisos		

El Distrito Agrario	Unifamiliar	Desarrollos Agro-turísticos, Eco turísticos, o Acua-turísticos	1 viv/UAF (2,43 Ha.)	2 pisos	4 pisos	
La Zona de Manejo Agropecuario.	Unifamiliar	Desarrollos Agro-turísticos, Eco turísticos, o Acua-turísticos	1 viv/Ha. (A. B)	2 pisos	4 pisos	30% AB

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 340. Concepto de Obligación Urbanística. Como una justa contraprestación a la asignación de aprovechamientos, que le otorga la normatividad urbanística, contenida en el presente Acuerdo, toda actuación urbanística en suelo rural de Desarrollo Restringido del municipio de Rionegro, conlleva la obligación de aportar los suelos necesarios y ejecutar a su costo, las construcciones correspondientes a las vías de acceso, vías de la red vial pública, comprendidas en el predio a desarrollar, las áreas necesarias para espacios públicos verdes, debidamente dotadas, las áreas de protección ambiental y los suelos y edificaciones requeridos para los equipamientos de tipo colectivo.

Artículo 341. Tipos de Cesiones Urbanísticas en Suelo Rural de Desarrollo Restringido.

1. **Cesiones Tipo A:** Surgen de la necesidad de garantizar la conformación de una malla vial pública que permita la permeabilidad del territorio y la accesibilidad a todos y cada uno de los predios, tanto públicos como privados, que se localizan en el suelo rural de Desarrollo Restringido. Está compuesta por:
 - a. Las vías correspondientes al sistema vial primario de la malla vial pública, que se exceptúan de la obligación de construcción, mas no de la cesión de las fajas de suelo respectivas.
 - b. Las vías secundarias y terciarias deberán ser construidas y cedidas al municipio de Rionegro.

Se deberá garantizar la continuidad de la malla vial pública, la cual no podrá ser interrumpida por cierres de ninguna índole.

Las especificaciones de construcción de las vías públicas, obedecerán a las determinaciones que contemple la normatividad expedida por la autoridad respectiva.

2. **Cesiones Tipo B:** Están llamadas a conformar un sistema de espacios públicos, que hagan parte a futuro de la Red Ecológica del Municipio, que apoye el propósito de garantizar la preservación o compensación de las zonas de protección ambiental existente en el suelo rural y a equilibrar ambientalmente el desarrollo de los usos urbanos admitidos en ciertas porciones de dicho suelo rural. Estas cesiones, deben localizarse preferiblemente en el propio predio objeto de desarrollo, con el fin de asociarlas a los suelos declarados de protección, excepcionalmente este tipo de cesiones podrán compensarse en dinero, con destino al Fondo Urbano, para la adquisición de las franjas de retiro del rio Negro en su trayecto urbano o rural.
3. **Cesiones Tipo C:** Son las llamadas a atender las necesidades de la comunidad en materia de equipamientos, tanto en suelo como en edificación. Su localización se llevará a cabo

preferiblemente en el centro poblado rural más cercano al predio objeto de desarrollo y para los equipamientos que determine la Secretaría de Planeación.

Parágrafo 1º. No se computarán como cesiones en suelo rural, las siguientes áreas o porciones de suelo, afectadas o destinadas al cumplimiento o desarrollo de los siguientes usos o actividades, o a garantizar el adecuado funcionamiento del proyecto urbanístico:

1. Las franjas de retiro libres de construcción a las carreteras que forman parte de la red vial nacional, en las condiciones que determina la Ley 1228 de 2008.
2. Los primeros 10 metros de retiro al cauce de las fuentes hídricas o a lagos o humedales (APH).
3. Las áreas de protección a los nacimientos de fuentes hídricas.
4. Las zonas consideradas de alto riesgo no recuperable.
5. Las vías internas vehiculares y peatonales que garantizan la accesibilidad individual a los lotes resultantes del desarrollo, que serán privadas, siempre que no hagan parte de las cesiones tipo A.
6. El suelo para áreas verdes privadas de uso común.
7. Los parqueaderos privados y de visitantes.
8. El suelo destinado al servicio de abastecimiento de agua potable.
9. El suelo destinado al sistema de tratamiento y disposición final de aguas residuales.
10. El suelo destinado al servicio de recolección de residuos sólidos.

Parágrafo 2º. 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 de protección exigidas como cesión tipo B; dicho porcentaje podrá ser mayor sólo 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 342. Obligaciones Urbanísticas en Parcelaciones de Vivienda Campestre. Todo proyecto de parcelación de vivienda campestre que se adelante en el municipio de Rionegro, deberá dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se establecen en la presente disposición.

1. Parcelación Tradicional:

a. Cesiones Urbanísticas:

Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		<p>Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico.</p> <p>Para los desarrollos sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11º del Decreto Nacional 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008.</p> <p>Las secciones de las vías terciarias que corresponden al Plan de Vías que se debe formular para el sector en el cual se ubique el proyecto, tal como se dispone en el presente</p>

		Acuerdo, en el Artículo 118.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	20% del área bruta del predio a desarrollar	Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental. Como espacio público útil o efectivo un porcentaje determinado de la cesión deberá ubicarse en el acceso a la parcelación de acuerdo con el planteamiento urbanístico, para generar espacio público efectivo en la zona de su ubicación.
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	Un 2% del área bruta del predio en suelo y 20 m ² de edificación por cada parcela.	Deben localizarse en el Centro Poblado Rural Suburbano más cercano o donde lo determine la Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces para suplir déficits en otras zonas del Municipio.

Parágrafo 1º. Las Cesiones Tipo C, podrán compensarse en dinero para desarrollar equipamientos comunitarios en el Centro Poblado Rural Suburbano más cercano a la parcelación u otros Centros Poblados más deficitados; si los Centros Poblados se saturan, la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces definirá en que sector o zonas del área rural se podrá localizar el equipamiento. El dinero proveniente de estas compensaciones ingresará al Fondo Urbano conservando su destinación específica.

- El valor de la compensación en dinero del 20% del área bruta del predio correspondiente a la cesión tipo B será de acuerdo con el valor del metro cuadrado de la parcelación. La destinación de las aéreas de cesión tipo B ingresaran al Fondo Urbano y se destinaran a la compra de fajas del rio Negro en la zona rural.
- El valor de los 20 m² de edificación y el 2% del área bruta del predio, como cesiones tipo C, se compensan de acuerdo a los índices de precios de las tablas de CAMACOL.

b. Otras Disposiciones:

- **Cierres.** Solo se permiten parcelaciones o urbanizaciones semi-cerradas, admitiéndose cierres a nivel de lotes individuales.
- Para efectos del impuesto predial, la parcelación tradicional, será considerada como suelo rural dedicado al ocio y como tal se le asignarán cargas tributarias altas, que serán analizadas por la Administración Municipal y propuestas mediante Proyecto de Acuerdo al Honorable Concejo Municipal.
- **Retiros laterales y posteriores.** Para el caso de las parcelas al interior del Polígono de Vivienda Campestre, los retiros laterales y posteriores serán de 5 metros y el retiro al frente a la vía interna, será de 13 metros contados desde el eje de la vía hasta el frente o fachada.
- **Retiros Obligatorios.** En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el 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 consideran como espacio público.

2. Condominio agro-residencial y eco-residencial:

a. Cesiones Urbanísticas:

Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico. Para los desarrollos sobre los corredores viales suburbanos,

		son de obligatoria cesión las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11° del Decreto Nacional 3600 de 2007, y el Decreto 4066 de 2008. Las secciones de las vías terciarias que corresponden al Plan de Vías que se debe formular para el sector en el cual se ubique el proyecto, tal como se dispone en el presente Acuerdo, en el Artículo 118.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	Un 15% del área bruta del predio a desarrollar.	Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental. Como espacio público útil o efectivo un porcentaje determinado de la cesión deberá ubicarse en el acceso a la parcelación de acuerdo con el planteamiento urbanístico, para generar espacio público efectivo en la zona de su ubicación.
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	Un 2% del área bruta del predio en suelo y 10 m ² de edificación por cada parcela.	Deben localizarse en el Centro Poblado Rural Suburbano más cercano, o donde lo determine la Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces para suplir déficits en otras zonas del Municipio.

Parágrafo 1º. Las Cesiones Tipo C, podrán compensarse en dinero, para desarrollar equipamientos comunitarios en el Centro Poblado Rural Suburbano más cercano a la parcelación u otros Centros Poblados más deficitados; si los Centros Poblados se saturan, la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces, definirá en que sector o zonas del área rural se podrá localizar el equipamiento. El dinero proveniente de estas compensaciones ingresará al Fondo Urbano, conservando su destinación específica.

- El valor de la compensación en dinero del 15% del área bruta del predio, correspondiente a la cesión tipo B, será de acuerdo con el valor del metro cuadrado de la parcelación. La destinación de las aéreas de cesión tipo B, ingresaran al Fondo Urbano, y se destinarán a la compra de fajas del río Negro en la zona rural.
- El valor de los 10 m² de edificación, y el 2% del área bruta del predio, como cesiones tipo C, se compensan de acuerdo a los índices de precios de las tablas de CAMACOL.

b. Otras Disposiciones:

- **Cierres:** Es posible el cierre de las edificaciones y de las áreas de producción agrícola y forestal; las zonas de protección cedidas quedaran libres de cerramiento.
- **Retiros laterales y posteriores.** Para el caso de los condominios y de parcelaciones agro-residenciales y eco-residenciales, los retiros serán los mismos que para el Polígono de Parcelaciones.
- **Retiros Obligatorios.** En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el 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 consideran como espacio público.
- **Cultivos Agrícolas y/o Forestales.** Deberán dedicar por lo menos el 25% del área bruta del predio de la parcelación a su explotación económica, a través de cultivos agrícolas o forestales, concentrada en una misma porción del suelo y claramente diferenciable del 15% dedicado a la protección.
- **Localización:** Las parcelaciones agro-residenciales y eco-residenciales se localizaran en la vereda Vilachuaga, debido a su aptitud agrícola, y en el Polígono de Vivienda Campestre;

las eco-residenciales serán posibles también en la franja de densidad D3 del Modulo Suburbano de Concentración de Vivienda y en el polígono de vivienda campestre.

- **Estímulos:** Las parcelaciones agro-residenciales y eco-residenciales se considerarán, para efecto del impuesto predial, como suelos rurales productivos, y gozarán de incentivos tributarios, que serán analizados por la Administración Municipal, y presentados al Honorable Concejo Municipal.
- De igual manera, la Administración Municipal, asumirá el papel de facilitadora para la gestión de empresas que se dediquen a administrar los procesos de producción, distribución y comercialización de los productos agrícolas y forestales, que se generan en estas parcelaciones.

3. Conjunto Residencial Suburbano (Condominio).

Cesiones Urbanísticas:

Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		<p>Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico.</p> <p>Para los desarrollo sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11° del Decreto Nacional 3600 de 2007, y el Decreto 4066 de 2008.</p> <p>Las secciones de las vías terciarias que corresponden al Plan de Vías que se debe formular para el sector en el cual se ubique el proyecto, tal como se dispone en el presente Acuerdo, en el Artículo 118.</p>
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	Un 20% del área bruta del predio a desarrollar.	<p>Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental.</p> <p>Como espacio público útil o efectivo un porcentaje determinado de la cesión deberá ubicarse en el acceso a la parcelación, de acuerdo con el planteamiento urbanístico, para generar espacio público efectivo en la zona de su ubicación.</p>
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	Un 2% del área bruta del predio en suelo y 10 m ² de edificación por cada parcela.	Deben localizarse en el Centro Poblado Rural Suburbano más cercano, o donde lo determine la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces para suplir déficits en otras zonas del Municipio.

Parágrafo 1º. Las Cesiones Tipo C, podrán compensarse en dinero para desarrollar equipamientos comunitarios en el Centro Poblado Rural Suburbano más cercano a la parcelación u otros Centros Poblados más deficitados; si los Centros Poblados se saturan, la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces, definirá en que sector o zonas del área rural se podrá localizar el equipamiento. El dinero proveniente de estas compensaciones ingresará al Fondo Urbano, conservando su destinación específica.

- El valor de la compensación en dinero del 20% del área bruta del predio, correspondiente a la cesión tipo B, será de acuerdo con el valor del metro cuadrado de la parcelación. La destinación de las aéreas de cesión tipo B, ingresaran al Fondo Urbano y se destinaran a la compra de fajas del río Negro en la zona rural.
- El valor de los 10 m² de edificación, y el 2% del área bruta del predio, como cesiones tipo C, se compensan de acuerdo a los índices de precios de las tablas de CAMACOL.

Artículo 343. Otras Normas para Parcelaciones de Vivienda. Además de las obligaciones definidas en los Artículos precedentes, toda parcelación de vivienda campestre queda obligada al cumplimiento de las siguientes normas:

1. Gestionar las licencias urbanísticas para la ejecución y enajenación del proyecto.
2. Realizar las cesiones obligatorias establecidas en este Acuerdo, debidamente dotadas, que serán recibidas por la entidad competente.
3. 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, dando cumplimiento a la normatividad nacional y de manera específica a la expedida por la autoridad ambiental CORNARE.
4. Presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público acueducto o agua potable, y en caso de poseer concesión de aguas otorgada por la Autoridad Ambiental deberá, anexar la autorización de traspaso de la concesión para cada uno de los lotes resultantes.
5. Garantizar que cada lote, disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal según Plan Vial.
6. Garantizar que cada lote individual, esté en posibilidad de cumplir las normas de retiro, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas, de acuerdo a cada zona en el presente Acuerdo.
7. Garantizar que ningún lote resultante de la subdivisión, quede afectado al punto de no poder ser desarrollado.
8. Formular un reglamento de copropiedad o manual de convivencia que determine:
 - a. El manejo de las servidumbres, las zonas comunes, los equipamientos colectivos, la infraestructura de los servicios públicos, entre otros.
 - b. Los retiros establecidos entre cada una de las parcelas.
 - c. La ubicación permitida de los elementos deteriorantes o contaminantes, como infraestructura para animales, cultivos y huertas, caballerizas, entre otros.
 - d. 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 públicas, y las afectaciones en el registro inmobiliario de cada una de las parcelas, y serán de obligatorio cumplimiento para los adquirentes.

Parágrafo 1º. Estos proyectos quedarán consolidados, y no podrán quedar sujetos a nuevas subdivisiones o a sobrepasar el índice de ocupación permitido para toda la parcelación o condominio.

Parágrafo 2º. Las subdivisiones de predios, incluidas las sucesiones, deberán cumplir las obligaciones establecidas en los numerales 2, 4, 5, 6 y 7 del presente Artículo, además de garantizar que el área de lotes originales y resultantes, sean iguales o mayores, según las normas establecidas para la clase de suelo o zona o módulo.

Artículo 344. Otras Normas para Condominios en Suelo Rural de Desarrollo Restringido. Los condominios de manera adicional, se sujetaran a las siguientes normas:

1. Deberán cumplir las normas específicas de las zonas donde se ubican, en especial, lo referente al índice de ocupación, el cual no podrá ser discontinuo o disperso en el área total.
2. El resto del lote, deberá permanecer en común y pro indiviso, destinado al uso potencial del suelo.
3. El condominio debe contar con abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario, y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.
4. Deberá contar con un reglamento de copropiedad en los mismos términos exigidos para las parcelaciones.
5. La porción correspondiente a las viviendas, podrá tener cerramiento, la unidad deberá localizar el 100% de las áreas de cesión tipo A, B y C por fuera del cerramiento.

Artículo 345. Obligaciones Urbanísticas para el Desarrollo de Usos Industriales, Comerciales y de Servicios en Suelo Suburbano. Los proyectos urbanísticos, que pretendan asentarse en el suelo rural suburbano, cuyo uso sea industrial, comercial y de servicios, además del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, de manera específica deberán dar cumplimiento a las siguientes obligaciones urbanísticas:

Cesiones Urbanísticas:

Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		Las vías pertenecientes a la malla vial pública que estén, incluidas en el predio, con sus calzadas, andenes e infraestructuras, deberán ser construidas y cedidas al Municipio. No podrán ser objeto de cierre. Para los desarrollos sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión, las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 11° del Decreto Nacional 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	Un 20% del área bruta del predio a desarrollar.	Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental. Para los desarrollos de usos comerciales y de servicios, esta obligación podrá contabilizarse como una parte del área dedicada a la conservación o recuperación de la vegetación nativa, de que trata el Artículo 12° del Decreto Nacional 3600 de 2007, pero será cedida al Municipio, y se ubicará en la franja de retiro libre de construcción de las vías de que trata la Ley 1228 de 2008, o se compensará en la franja de retiro del río Negro o donde lo disponga la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces.
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	Un 1% del área construida.	

Otras Disposiciones: Son aquellas que no son objeto de cesión al Municipio, pero que todo proyecto de parcelación industrial, comercial y de servicios, debe generar para su adecuado funcionamiento, siendo las siguientes:

- a. Vías peatonales y vehiculares privadas, cumpliendo con los requerimientos que se establezcan para el efecto en las normas específicas.

- b. Las franjas de retiro libres de construcción a las carreteras que forman parte de la red vial nacional, en las cuantías y condiciones que determina la Ley 1228 de 2008 o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.
- c. Suelo para áreas verdes privadas de uso común.
- d. Parqueaderos privados y de visitantes en cantidad suficiente para atender la demanda que el proyecto genere. Salvo en aquellos sitios específicos que determine la Administración Municipal para tal propósito, y mediante el cobro de las tarifas correspondientes, no se permitirá el parqueo de vehículos sobre la vía pública.
- e. **Equipamientos:** Son los metros cuadrados de construcción, dedicados a los equipamientos colectivos al servicio de las personas que ahí laboran, o de los visitantes, que deberán ser presentados en la propuesta del proyecto y concertados con la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces.

Artículo 346. Condiciones Básicas para la Localización de Usos Comerciales y de Servicios. El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción, para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios, con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en suelo rural suburbano, sólo se concederá en las áreas de esta actividad delimitadas cartográficamente en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, o en las Unidades de Planificación Rural, que posteriormente se llegare a reglamentar, bajo el cumplimiento de las siguientes normas mínimas:

- 1. Los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, serán por lo menos de 20 metros. La agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m², deberán cumplir con estos mismos aislamientos.
- 2. Las áreas para maniobras de vehículos, y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.
- 3. En ningún caso, se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales, ni en suelo rural no suburbano.
- 4. Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio, en el caso de la unidad mínima de actuación; o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Artículo 347. Condiciones Básicas para la Localización de Usos Industriales en Suelo Rural Suburbano.

- 1. Estar ubicados en el área cartográfica que aparece delimitada en el plano con código POT_CR_330 del presente Plan de Ordenamiento Territorial. La industria podrá localizarse en la Zona Suburbana de Actividad Múltiple de la Autopista Medellín - Bogotá, en la Zona Industrial del Corredor de Belén o en las Zonas Francas, que se adopten en el proyecto Urbanístico del Módulo de Interés Económico del Aeropuerto y solo mediante el cumplimiento de las determinaciones que establecen los Decretos Nacionales 3600 de 2007, y 4066 de 2008, o las normas que los modifiquen, sustituyan o deroguen.
- 2. Los aislamientos laterales y posteriores serán como mínimo de 20 metros.

3. Las actividades que se desarrollen al interior de las UMA, o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales, deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos, de acuerdo a las reglamentaciones que sobre el asunto expidan la Administración Municipal o CORNARE.
4. Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos, destinados al correcto funcionamiento del uso industrial, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán construirse al interior de los predios que conformen la UMA o el parque, agrupación o conjunto industrial.
5. Los índices de ocupación, no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio, en el caso de la unidad mínima de actuación; o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Parágrafo 1º. Sin perjuicio del cumplimiento de las demás determinantes de que trata este Acuerdo, el ancho máximo de los corredores viales suburbanos, cuyo uso exclusivo sea industrial, será de 500 metros medidos desde el borde de la vía. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales, podrá ser inferior a seis hectáreas (6.00 Ha) hectáreas.

Parágrafo 2º. La localización de usos industriales en suelo rural suburbano, requiere de una clasificación que tenga en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que produce y que establezca su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos en suelo suburbano. Hasta tanto se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial o en las unidades de planificación rural dicha clasificación, la solicitud de licencias para el desarrollo de usos industriales, estará sujeta a concepto favorable de CORNARE, en cuanto a la afectación que tiene el respectivo proyecto sobre los recursos naturales renovables y el medio ambiente, y sin perjuicio de las licencias, permisos y demás autorizaciones ambientales que resulten exigibles. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los Decretos 3600 de 2007, 4066 de 2008 y 3641 de 2009.

Parágrafo 3º. Facultase al Señor Alcalde, para que de manera prioritaria ordene la elaboración de la clasificación de usos del suelo de que trata el parágrafo anterior, y gestione su incorporación al Plan de Ordenamiento Territorial, mediante los procedimientos que para el efecto determine la legislación vigente.

Parágrafo 4º. En ningún caso, las actividades industriales en suelo suburbano, podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, en áreas o suelos protegidos, ni en el área de influencia de desarrollos residenciales aprobados, o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

Artículo 348. Normas Para Subdivisión de Predios en Suelo Rural. Además de las determinaciones anteriores, en relación con las actuaciones urbanísticas de Parcelación, solo se podrá subdividir hasta máximo tres (3) predios, dando cumplimiento a las normas urbanísticas que se establecen a continuación para la subdivisión de predios:

1. **Subdivisión de predios en suelos de protección de producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales:** Es posible en la medida en que ningún predio resultante de la subdivisión, quede con un área inferior a la UAF, que es de 2.43 hectáreas para el caso del Distrito Agrario.

2. **Subdivisión de predios en la Zona de Manejo Agropecuario:** Solo se podrá subdividir hasta máximo tres predios, con un área mínima cada uno de una (1) hectárea, por una sola vez, siempre y cuando se cumpla con los lineamientos y normativa de esta área.
3. **Subdivisión de predios en la Zona Regulación Hídrica:** Solo se podrá subdividir hasta máximo tres predios, con un área mínima cada una de (3) hectáreas, por una sola vez, siempre y cuando se cumpla con los lineamientos y normativa de esta área.
4. **Subdivisión de predios en la Zona Aptitud Forestal:** Solo se podrá subdividir hasta máximo tres predios, con un área mínima cada una de (2) hectáreas, por una sola vez, siempre y cuando se cumpla con los lineamientos y normativa de esta área.
5. **Subdivisión de Predios en los Suelos de Desarrollo Restringido:** A excepción de los Centros Poblados Rurales Suburbanos, en los Corredores Suburbanos y en las Zonas o Módulos Suburbanos, el lote mínimo para vivienda individual, resultante de un proceso de subdivisión predial, es de 3.333 m².

Parágrafo 1º. Los predios que cuenten con una licencia urbanística de subdivisión, que haya sido expedida en vigencia de los Acuerdos Municipales 104 de 2000 y 076 de 2003, no tendrán la posibilidad de subdividirse nuevamente.

Parágrafo 2º. Para los propietarios de los predios que tramiten licencias urbanísticas de subdivisión y que encuentran en los Niveles I, II y III del SISBEN (Los niveles serán homologados con el nuevo SISBEN III), deberán cancelar un equivalente al 10, 20 y 30% respectivamente, del valor liquidado por concepto de cesiones tipo B.

Parágrafo 3º. La Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, evaluará individualmente los casos donde el área del predio sea menor al área exigida, de acuerdo a la categoría del suelo y de la zona o módulo, siempre y cuando el registro en el folio de la matrícula inmobiliaria de la escritura pública de subdivisión de dichos terrenos, se haya efectuado con anterioridad a Diciembre 05 de 1990.

Artículo 349. Obligaciones para la Subdivisión Predial. Para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá dar estricta aplicación a las siguientes disposiciones:

1. La subdivisión de predios no otorga edificabilidad a los lotes resultantes que no cumplan con las áreas mínimas, que en el presente Acuerdo se establecen.
2. Toda subdivisión de predios deberá garantizar el acceso a cada uno de los lotes resultantes a través de vía vehicular pública o privada.
3. Toda subdivisión de predios, genera obligaciones urbanísticas de Tipo B (Espacio Público) en la misma proporción (1% del área bruta del predio original), que serán pagados en dinero al Municipio, y que serán destinados para la adquisición de áreas de protección en el retiro del río Negro; de Tipo C (Equipamientos), en un 0.1% del índice de ocupación, compensada en dinero, para destinación a equipamiento en el Centro Poblado más cercano o donde lo especifique la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces, recursos que ingresaran al Fondo Urbano con dicha destinación.
4. En las subdivisiones en el suelo rural, no habrá lugar al cobro de las áreas de cesión tipo B., cuando:
 - a. La subdivisión obedezca a sentencias judiciales proferidas en procesos divisorios o sucesorales.
 - b. La fracción de predio a segregar sea con destino a una enajenación voluntaria a favor del municipio de Rionegro.
 - c. Cuando el predio se fraccione o subdivida con destino a la constitución de un englobe o integración predial.

Parágrafo 1º. Los recursos provenientes de cesiones que sean susceptibles de ser compensadas en dinero, causadas en las actuaciones urbanísticas de subdivisión predial, irán al Fondo Urbano Municipal, con el fin de ser invertidas en proyectos que generen espacio público requerido en el sector donde se localiza la subdivisión, y si no es posible, la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, definirá el sector o zona deficitaria del Municipio en la cual se debe desarrollar el espacio público requerido.

La compensación en dinero se hará de acuerdo al valor del metro cuadrado (M²) del suelo donde se origina la subdivisión, avaluado por un evaluador inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz.

Parágrafo 2º. La actuación urbanística de subdivisión, no será procedente cuando la actuación a adelantar sea la de parcelación, en virtud de lo previsto en el inciso segundo del Artículo 6º del Decreto 1469 de 2010.

Parágrafo 3º. Para regularizar la condición de edificabilidad de los numerosos predios con **áreas inferiores** a las establecidas en las normas vigentes, no incluidos en los suelos de protección ambiental o de producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales, se establecerá una reglamentación transitoria, la cual deberá contemplar: Facilidad en los mecanismos de integración predial, la no aplicación transitoria de la unidad mínima de actuación para predios que se integren o no integrables por condiciones insalvables; incentivos en edificabilidad y fiscales para quienes emprendan la integración predial. El proyecto completo, será elaborado por la Administración Municipal y presentado para aprobación mediante Acuerdo ante el Honorable Concejo Municipal.

Artículo 350. Obligaciones Adicionales de los Proyectos en Suelo Rural. Todos los proyectos en el suelo rural deben cumplir las siguientes normas:

1. Los propietarios deberán abstenerse de colocar cualquier elemento que perturbe la tranquilidad entre vecinos, o afecte el medio ambiente; además, quedarán sujetos al cumplimiento de las condiciones para la conservación y el mejoramiento de la zona de protección agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales.
2. Los parqueaderos, zonas de cargue, sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, y pisos duros que requiera el proyecto deben ser resueltos o instalados en el área neta del lote.
3. En aras de conservar el paisaje, para el emplazamiento de cualquier construcción, se debe hacer el menor movimiento de tierra técnicamente posible, contando para ello con la respectiva autorización o licencias urbanísticas expedida por la Dirección Técnica del Medio Ambiente o la Secretaría de Planeación Municipal o las dependencias que hagan sus veces; para lo cual deberá presentar un plan de manejo de los movimientos de tierra, siempre y cuando el proyecto, obra o actividad no requiera tramitar licencia ambiental.
4. Los desarrollos individuales con proyectos diferentes a vivienda, se manejarán con el índice de ocupación y alturas, establecidos en la zona homogénea correspondiente, mas no con la densidad.
5. Los desarrollos individuales de vivienda, se manejan en proporción a la densidad establecida para las parcelaciones o loteos en la zona homogénea correspondiente.
6. 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, hoy Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el cual será revisado y aprobado específicamente, dentro del trámite de la licencia urbanística correspondiente.

7. Cuando la disposición final de aguas residuales se haga directamente en fuente de agua superficial, se exigirá sistema terciario de tratamientos.
8. 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 Doscientos metros (200.00 m) a cualquier tipo de captación.
9. Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea, deberá estar registrada en la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces y contar con la respectiva concesión de aguas de CORNARE.
10. Se prohíbe cualquier tipo de sumidero de aguas residuales.
11. 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.

CUARTA PARTE DISPOSICIONES VARIAS

CAPÍTULO I LICENCIAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

Artículo 351. Licencias Urbanísticas en suelo Rural. Para el estudio y tramite de licencias urbanísticas en suelo rural, por parte de la Secretaria de Planeación, la curaduría o la dependencia que haga sus veces, se deberá dar estricta aplicación a las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, la Ley 388 de 1997, y el Decreto 1469 de 2010, o las normas que la adicionen, sustituyan o modifiquen.

Artículo 352. Licencia para Asentamientos Industriales. 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:

1. Plano de localización exacta del sitio en donde se pretenda asentar, y levantamiento topográfico del lote.
2. Razón social de la empresa, dirección, teléfono.
3. Actividad a realizar por la empresa.
4. Área que pretenda construirse y tipo de construcción.
5. Área de cargue y descargue.
6. Accesibilidad vial.
7. Formas de transporte, definiendo el tipo de vehículo a utilizar.
8. Determinación de los recursos naturales utilizados: Agua, aire, suelo, bosque, determinación de la afectación, plan para su minimización, manejo y control.
9. Descripción de situaciones de riesgo.
10. Consumos energéticos, combustible o gases y agua.

11. Producción: Consumo de materias primas, volumen de producción.
12. Producción, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y desechos peligrosos.
13. Descripción de los aspectos socio económicos.
14. Personal vinculado.
15. Visto bueno del Comité de Asentamientos Industriales.

Parágrafo. La industria no podrá operar hasta que acredite ante la Secretaria de Planeación la obtención de la licencia ambiental, o los permisos expedidos por la Autoridad Ambiental competente.

Artículo 353. Condiciones Generales para el Otorgamiento de Licencias para los Distintos Usos en Suelo Rural y Rural Suburbano. La Secretaría de Planeación Municipal o la entidad o dependencia que haga sus veces, deberá dar estricta aplicación, además de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, a las condiciones generales para el otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo rural y rural suburbano, establecidas en el Artículo 21 del Decreto 3600 de 2007, o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 354. Licencias Urbanísticas en el Área de la Reserva Forestal Protectora del Río Nare. En el Área de la Reserva Forestal Protectora del Río Nare, definida mediante la Resolución No. 1510 del 05 de agosto de 2010, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, las oficinas de planeación de los municipios con jurisdicción en ella, o las que hagan sus veces y los curadores urbanos, deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en dicha Resolución y en el plan de manejo adoptado.

De conformidad con lo previsto en su Artículo 4º, las edificaciones existentes en la reserva forestal protectora que hayan sido realizadas legalmente o que hayan sido objeto de reconocimiento, podrán solicitar licencias urbanísticas de construcción en la modalidad de modificación, restauración y reforzamiento estructural, de acuerdo a lo establecido en el presente Acuerdo y en el Artículo 7º del Decreto 1469 de 2010.

Los titulares de licencias de parcelación otorgadas antes de la entrada en vigencia de la citada Resolución No. 1510 del 05 de agosto de 2010, podrán solicitar que se les expida la correspondiente licencia de construcción, con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el parágrafo 4º del Artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, o de la norma que lo adicione, modifique o sustituya, y se garantice una cobertura boscosa de mínimo 80% de la extensión del predio.

Artículo 355. Corrección de Zonas de Protección por Pendientes. Los propietarios de los predios ubicados en las zonas de aptitud forestal, declarada por el Acuerdo 016 de 1998 de CORNARE, y de regulación hídrica del municipio de Rionegro, podrán presentar planos topográficos actualizados de los predios con el fin de que la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces, determine si estos se encuentran o no en pendientes mayores de 75%, con el fin de iniciar los trámites de licenciamiento urbanístico de construcción.

CAPÍTULO II PLANES, PROYECTOS Y ESTUDIOS

Artículo 356. Planes Especiales.

1. Plan vial y de movilidad rural, con articulación al Plan Urbano y al Plan Subregional de Movilidad.

2. Distrito Agrario, en particular su articulación con los distritos agrarios de los otros municipios de los Valles de San Nicolas, buscando una escala territorial adecuada para el manejo de esta figura.
3. Red Ecológica, atendiendo la propuesta plasmada en las “Directrices de Ordenamiento Territorial del Altiplano del Oriente”, formulada por la Universidad Nacional, en desarrollo del convenio interinstitucional con MASORA, y que entre otros, contempla la conformación de una red ecológica de escala subregional, en cohesión con los planes de ordenamiento de los demás municipios de la Zona del Altiplano.
4. Plan especial para la UPR N° 4: En desarrollo del Decreto Nacional 3600 de 2007, y en particular, para la concreción del instrumento de planificación intermedia para el área rural, el Plan Estratégico para la UPR4, deberá articular los proyectos urbanísticos que se plantean para este territorio.

Artículo 357. Proyecto Urbanístico para los Centros Poblados de Cabeceras y El Tablazo. Con el objeto de disponer de proyectos urbanísticos, que orienten el desarrollo planificado de los Centros Poblados Rurales de Cabeceras y El Tablazo y otros, en materia de posibles áreas para la localización de vivienda campesina y servicios para las UPRs que les son vecinas, se debe considerar el diseño vial, de espacios públicos y equipamientos que soporten su desarrollo.

Para asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales, se establece en este Acuerdo, el cumplimiento como mínimo de los siguientes aspectos:

1. La delimitación del respectivo centro poblado, de acuerdo con los criterios definidos en el inciso segundo del párrafo del Artículo 1 de la Ley 505 de 1999. En el presente Acuerdo, esta delimitación se encuentra contenida en el Mapa con código POT_CR_310.
2. Las medidas de protección, para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección de que trata el Artículo 4 del Decreto 3600 de 2007.
3. La precisión de los usos del suelo, de conformidad con lo previsto en de este Acuerdo.
4. Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas, las cuales han quedado contempladas en el presente Acuerdo.
5. La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
6. La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
7. La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.
8. La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
9. La definición y localización de los equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte, entre otros.

Artículo 358. Estudios Específicos:

1. Demanda de vivienda en zona rural del Municipio.
2. Calidad ambiental del corredor de la Autopista Medellín – Bogotá.
3. Mapa de Ruido para el Aeropuerto y su zona de influencia.

TÍTULO V PLANES PARCIALES E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

Artículo 359. 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 presente Plan de Ordenamiento Territorial, 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 de este Plan.

Parágrafo. Los instrumentos enunciados, serán desarrollados por la Administración Municipal, con estricta sujeción a lo establecido en éste Acuerdo, y en las demás reglamentaciones que sean expedidas a nivel nacional.

PRIMERA PARTE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

CAPÍTULO I PLANES PARCIALES

Artículo 360. Concepto. Los planes parciales, son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Mediante el plan parcial, se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

En esta escala de intervención, se deben resolver los requerimientos en términos de habitabilidad, definidos mediante estándares mínimos por habitante o vivienda, que deben ser asumidos con el concurso o aporte colectivo de los propietarios del suelo, los urbanizadores responsables de los nuevos desarrollos, o por un gestor inmobiliario público o privado.

El modelo urbanístico fundamentado en procesos de gestión asociada, que se desarrollen a través del plan parcial, busca articular de manera clara y específica los objetivos del ordenamiento con los de gestión del suelo, concretando las condiciones técnicas, jurídicas, sociales, económicas, urbanísticas y financieras, de manera que se logre la transformación de los espacios urbanos, buscando potenciar los resultados sobre la generación de espacio público, mejores estándares de habitabilidad para los nuevos residentes y mayor calidad urbana, sin ir en detrimento de las condiciones de rentabilidad de los proyectos inmobiliarios.

Como instrumento de planificación y gestión, con la aplicación de la figura jurídica de plan parcial, se concretan en el territorio de manera efectiva los principios de: La función social y ecológica de la propiedad, la función pública del urbanismo, y el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

Artículo 361. Objetivos de los Planes Parciales. Son objetivos de los planes parciales:

1. Planificar articuladamente un área de la ciudad, teniendo como fundamento los principios y objetivos generales descritos en este Acuerdo y atendiendo a las características y condiciones propias de dicha área.
2. Dar cumplimiento de los fines sociales, ambientales y económicos previstos en este Plan y en los planes de desarrollo que adopte cada administración municipal en el ámbito de aplicación del plan parcial.
3. Articular en áreas específicas de la ciudad, las decisiones sectoriales previstas en los distintos instrumentos de planificación; y acorde con los requerimientos que suscitan los nuevos desarrollos, concretar fuentes de financiación de las obras de infraestructura vial, redes de servicios, áreas verdes y recreativas, equipamientos sociales, ligadas a los mismos procesos de desarrollo urbano, y establecer las etapas y condiciones de ejecución de las mismas.
4. Definir la aplicación de los distintos instrumentos de gestión del suelo y financiación, previstos en la Ley 388 de 1997, en las normas que la desarrollen, y en este Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Definir los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y beneficios, a través de unidades de actuación urbanística u otros sistemas que posibiliten la cooperación entre partícipes, y aseguren el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, en función de los estándares urbanísticos adoptados en el Plan de Ordenamiento vigente, y establecer las condiciones para su conformación y ejecución.
6. Establecer las condiciones de participación en las obligaciones y en los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios de suelo.
7. Atender situaciones específicas o de carácter excepcional, que requieran de actuaciones urbanísticas integrales, que puedan ser recuperadas mediante la gestión asociada, y con la aplicación equitativa de reparto de cargas y beneficios.
8. Permitir el aprovechamiento y recuperación de suelos, que por sus características, se haga inviable su desarrollo individual y sólo sea desarrollable mediante la gestión asociada.

Artículo 362. Tipos de Planes Parciales. En virtud de las modificaciones propuestas en la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, para la clasificación del suelo del municipio de Rionegro, se generan áreas específicas dentro de los perímetros de Expansión y Urbano, que deberán ser desarrolladas en principio, bajo la figura de Plan Parcial, de conformidad con la reglamentación específica para estas establecidas en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 4065 de 2008. Consecuentemente con lo anterior, se establecen tres (3) tipos de planes parciales discriminados de la siguiente forma:

1. Planes parciales en suelo de expansión con tratamiento de desarrollo: Los predios ubicados en suelo de expansión, sólo podrán desarrollarse mediante la formulación y adopción del plan parcial del respectivo polígono.
2. Planes parciales urbanos en polígonos con tratamiento de desarrollo.
3. Planes parciales urbanos en polígonos con tratamiento de renovación: La Galería, Las Playas y La Calle Obando.

Artículo 363. Suelos Sujetos a la Formulación de Plan Parcial. Estarán sujetos a la formulación de plan parcial, los suelos urbanos y de expansión con tratamiento de desarrollo y las áreas con tratamiento de renovación, tal como se identifican en el Plano o Mapa con código POT_IG_410. En el siguiente cuadro se listan los polígonos que se desarrollarán mediante plan parcial:

ÁREAS CON TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN			
TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO			
DENOMINACIÓN	CÓDIGO	ÁREA Ha	ÁREA DE PROTECCIÓN Ha.
LA INMACULADA	S1-DU-1	9,26	4,03
QUEBRADA ARRIBA	S1-DU-2	5,65	2,09
DOTACIONAL	S1-DU-3	4,41	0,44
TRANSVERSAL 49	S1-S3-DU-4	22,16	7,43
PUENTE MEJÍA	S1-DU5	2,32	0,74
OJO DE AGUA	S3-DU-6	5,17	0,81
LA SALLE-AYORA	S2-DU-7	16,88	5,52
GUALANDAY	S2-DE-8	4,81	1,18
PUENTE REAL	S4-DU-9	8,17	1,65
SANTA CLARA	S4-DU-10	4,61	0,00
TOTAL PLANES PARCIALES URBANOS		74,18	23,89

ÁREAS CON TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA			
LA GALERÍA-renovación	S1-R1	2,90	12,12
LAS PLAYAS-renovación	S1-R2	1,64	3,89
LA CALLE OBANDO- renovación	S1-R3	0,44	1,39
TOTAL PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN		4,98	17,4

DENOMINACIÓN	CÓDIGO	ÁREA ha	ÁREA DE PROTECCIÓN ha
BARRO BLANCO 1	S4-DE-1	39,12	9,66
BARRO BLANCO 2	S4-DE-2	6,39	0,00
ABREO - MALPASO	S4-DE-3	6,87	1,76
LA PRESENTACION	S4-DE-4	29,07	8,16
TRANSVERSAL 49	S3-DE-5	9,41	3,07
CASALOMA 2	S3-DE-6	14,97	7,26
EL ROSAL - SAN JOAQUIN 1	S3-DE-7	10,30	3,44
EL ROSAL - SAN JOAQUIN 2	S3-DE-8	8,01	1,13
EL ROSAL - SAN JOAQUIN 3	S3-DE-9	3,64	0,00
ENCENILLOS	S3-DE-10	2,93	1,49
TORRES DEL CAMPO	S3-DE-11	5,81	2,64

LA PEREIRA	S3-DE-12	9,47	3,28
BADEN - BADEN	S2-DE-13	20,96	6,76
CASA MIA	S2-DE-14	49,18	18,64
SAN ANTONIO DE PEREIRA 1	S4-DE-15	10,55	4,20
SAN ANTONIO DE PEREIRA 2	S4-DE-16	6,89	1,21
SAN ANTONIO DE PEREIRA 3	S4-DE-17	17,39	4,01
GUALANDAY	S2-DE-18	3,60	1,01
LA MARIA 1	S2-DE-19	57,94	18,25
LA MARIA 2	S2-DE-20	43,78	18,12
EL POZO	S4-DE-21	27,02	11,97
TOTAL PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN		383,3	126,06

Parágrafo. Para el caso de los predios inscritos en el tratamiento de desarrollo al interior del suelo urbano, la Secretaria de Planeación del municipio de Rionegro, deberá analizar puntualmente la aplicabilidad del Artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, cuando se presente el caso.

Artículo 364. Área Mínima de Planificación para un Plan Parcial. El área mínima de planificación, será la correspondiente al polígono conformado, permitiendo la posibilidad de complementar, si fuere el caso, otras áreas requeridas para su efectiva vinculación a la malla urbana.

Los planes parciales, podrán cobijar más de una área de tratamiento, de manera que las áreas adicionales y su delimitación, sirvan a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otras, estando sujetas al cumplimiento de los objetivos y las normas estructurales y generales particulares para cada zona de tratamiento; no obstante, será el propio plan parcial el que determine la disposición de la edificabilidad y usos de acuerdo con el modelo de ocupación. Lo anterior, siempre y cuando no afecte para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios al polígono o zona de la cual se sustrae esta área. La Secretaría de Planeación evaluará la pertinencia de esta incorporación y su propuesta.

Artículo 365. Zonas y Predios Sujetos a las Actuaciones de Urbanización. Se someterán a las actuaciones de urbanización, todos los predios urbanizables no urbanizados, a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, y a los predios sin urbanizar, a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

Parágrafo. Se excluirán de las actuaciones de urbanización, las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción, con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamiento de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la Ley.

Artículo 366. Suelos Sujetos a la Formulación de Plan Parcial, de las Condiciones para Adelantar la Actuación de Urbanización y Áreas Mínimas. Estarán sujetos a la formulación de plan parcial, los suelos clasificados como de expansión urbana, los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo y renovación, así como los suelos que hacen parte de operaciones urbanas especiales o macroproyectos. Además de lo anterior, podrán formularse planes parciales en otros tratamientos del suelo urbano, previo concepto favorable de la Secretaría

de Planeación, y el cumplimiento de los requisitos y formalidades propias del mencionado instrumento.

Para efectos de lo previsto en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados, se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. **En suelo de expansión urbana:** Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos. El área mínima de planificación será la correspondiente al polígono definido en el presente Acuerdo.
2. **En suelo urbano:**
 - a. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios, mediante unidades de actuación urbanística, o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.
 - b. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general, o licencia de urbanización, sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:
 - Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.
 - Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada, y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el Artículo 48 del Decreto 1669 de 2010.

Artículo 367. Iniciativa de los Planes Parciales. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por iniciativa del municipio de Rionegro a través de la Secretaría de Planeación, por las comunidades o por los particulares interesados.

En los planes parciales promovidos por iniciativa privada, los proponentes, deberán demostrar ante la Administración Municipal que, como mínimo, los propietarios que representan el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida del plan parcial, han sido informados, conocen sus derechos y obligaciones frente al proyecto, y el sistema de repartos de cargas y beneficios determinados en la propuesta de plan, en este porcentaje siempre deben estar representados los propietarios de los suelos comprometidos con el pago de las cargas.

Artículo 368. Solicitud de Determinantes para la Formulación. Los interesados deberán solicitar a la Secretaría de Planeación, que señale las normas, defina la delimitación e informe sobre las determinantes aplicables para la formulación del plan parcial:

1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona Jurídica, debe aportar el certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a treinta días.
2. Poder debidamente otorgado cuando se actúe mediante tercero.
3. Plancha IGAC o plano georreferenciado con curvas de nivel a escala 1:2000 ó 1:5000, con la localización del predio o predios objeto de la solicitud, e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral

anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, y la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.

5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos, y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

Artículo 369. Determinantes Ambientales para la Formulación. La Secretaría de Planeación, dentro de los cinco (5) días hábiles, siguientes a la radicación de la solicitud de determinantes para la elaboración del plan parcial, deberá solicitar el pronunciamiento de CORNARE, como autoridad ambiental sobre los siguientes aspectos:

1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados, y las medidas específicas de protección, para evitar su alteración o destrucción, con la ejecución de la actuación u operación urbana.
2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.
3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.
4. La disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico, y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos.

Con base en estas determinantes ambientales se adelantará la concertación del proyecto del plan parcial.

CORNARE como autoridad ambiental, dispondrá de un término de quince (15) días hábiles, para remitir la información y los conceptos a la Secretaría de Planeación Municipal. Durante este término, se suspenderá el plazo de que dispone la Secretaría de Planeación Municipal para responder la solicitud de determinantes.

Artículo 370. Solicitud de Información a Otras Entidades o Dependencias. La Secretaría de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces, dentro de término indicado en el Artículo precedente, podrá solicitar a las empresas de servicios públicos domiciliarios, a las demás dependencias y entidades municipales que tengan incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial, la información y conceptos relacionados y necesarios para dar respuesta a la solicitud de determinantes.

Artículo 371. Expedición de Determinantes para la Formulación del Plan Parcial. Recibida la totalidad de la información y los conceptos requeridos, a que se refieren los Artículos 368, 369 y 370 del presente Acuerdo, la Secretaría de Planeación Municipal, dispondrá de un término de quince (15) días, para dar respuesta a la solicitud de determinantes, para la formulación del respectivo plan parcial.

Parágrafo. El interesado, podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios, para sustentar la formulación del proyecto de plan parcial, en relación con las determinantes ambientales.

Artículo 372. Asignación de los Beneficios o Derechos Urbanísticos. Atendiendo a las definiciones de aprovechamientos, expresadas en densidades máximas, alturas e índice de ocupación, previstos por las normas generales para el respectivo polígono, el plan parcial definirá de manera específica, la edificabilidad para cada uso, expresada en metros cuadrados totales.

Cada predio objeto del plan parcial, participará de acuerdo con lo establecido en las reglas para la valoración de los aportes en suelo, para la valoración de los aprovechamientos

urbanísticos, y para el pago de los aportes en suelo en la edificabilidad total definida, en relación con los distintos usos autorizados, y participará en la misma proporción en las cargas urbanísticas.

Para tener derecho a concretar los aprovechamientos urbanísticos, que de manera específica se asignen en el plan parcial, se requiere el aporte en suelo y el aporte en recursos, para la ejecución de las obras definidas en las obligaciones urbanísticas.

Parágrafo. El plan parcial, a partir de los aprovechamientos máximos definidos en el presente Plan de Ordenamiento, establecerá los aprovechamientos óptimos a utilizar en las diferentes unidades de desarrollo. Las licencias urbanísticas y constructivas, no podrán superar el aprovechamiento óptimo dispuesto en el plan parcial, para cada unidad.

Artículo 373. Obligaciones Urbanísticas en Planes Parciales. Las obligaciones urbanísticas que le corresponden a los propietarios de los terrenos incluidos dentro de cada plan parcial, se distribuirán de manera equitativa entre todos, a partir de las determinaciones del presente Acuerdo, tales como los suelos para vías, espacio público y equipamientos, así como su construcción y adecuación; de manera que el Municipio, obtenga dentro del área de planificación el suelo y la ejecución de las obras o acciones necesarias, en proporción a las necesidades de la población que residirá en el área del plan parcial.

Además de dichas obligaciones en materia de vías, áreas verdes y recreativas, y equipamientos sociales, se podrán incluir las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural o de conservación ambiental, o por mitigación de impactos, de conformidad con la legislación nacional o local y las políticas y normas previstas sobre el tema en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Para los desarrollos producto de un plan parcial en tratamiento de desarrollo, no es factible el cerramiento ni entrega en comodato del espacio público, tampoco la compensación en dinero, o ubicación en otro sitio diferente al determinado en el plan parcial.

Cuando los diagnósticos y estudios, demuestren que el área de planificación está suficientemente servida frente a los parámetros y metas del presente Plan de Ordenamiento Territorial, o por imposibilidad de completar la totalidad de la obligación ante las condiciones del terreno, la Secretaría de Planeación, determinará el sitio donde parte de dichas obligaciones, puedan ser aportadas; así mismo se determinará la tipología y la conversión equivalente para establecer el pago correspondiente. Estas obligaciones deberán ser preferentemente localizadas dentro del área de influencia del plan parcial; sin embargo, en casos excepcionales, podrán ser localizadas en el mismo sector, comunidad o barrio o zona receptora previamente definida.

No obstante lo anterior, se deberá dejar al interior del Área de Planificación, por lo menos el 50% de las áreas destinadas para el cumplimiento de estas obligaciones.

Parágrafo 1º. En los planes parciales de renovación urbana, la Secretaría de Planeación, evaluará la posibilidad de ubicar las obligaciones urbanísticas en el entorno inmediato, con el fin de anexar y consolidar el espacio público existente, constituido por zonas verdes o parques, o el correspondiente a la construcción de equipamientos.

Parágrafo 2º. Cuando la propuesta urbana del plan parcial esté definida en cuanto a densidades y usos, se deben calcular y proponer los equipamientos requeridos para atender la totalidad de la población, partiendo de los diagnósticos e incorporando la población proyectada, de manera que se destinen los suelos necesarios para garantizar la construcción de los equipamientos requeridos.

Parágrafo 3º. Solamente en las áreas con tratamiento de desarrollo, un porcentaje del área a ceder, podrá corresponder a áreas con limitaciones ambientales como retiros a quebradas, zonas de riesgo no recuperable o inestable de manejo especial, siempre y cuando, cumplan

con las características que para ellas se establecen en la reglamentación específica, o en el plan parcial, y cumplan con el objetivo para el cual se generan (zonas verdes, suelo para equipamientos, suelo para vías).

Parágrafo 4º. Para el Plan Parcial La María 1, denominado polígono S2-DE-19, las cesiones Tipo B (zonas verdes), deberán efectuarse en el predio identificado con código catastral 6153001002000300004, para prever la conformación del Parque Urbano Municipal La María.

Artículo 374. Cargas Adicionales Asociadas a la Formulación y Desarrollo del Plan Parcial. Adicionalmente a las cargas establecidas en el Artículo anterior, se consideran cargas sociales, las compensaciones derivadas de la mitigación de impactos que las intervenciones del plan ocasionen sobre la población residente, o sobre quienes ejercen su actividad económica dentro del área de planeamiento.

Parágrafo. Podrán ser contempladas como cargas, los gastos de diagnóstico, diseño, divulgación, formulación, convocatorias e investigaciones, que sean requeridas para la formulación y adopción del plan parcial, debidamente sustentados ante la Secretaría de Planeación.

Artículo 375. Propuesta de Plan Parcial. La propuesta que sea presentada a la Administración Municipal, para el desarrollo de un plan parcial, debe tener en cuenta las directrices y lineamientos que se definen en el presente Plan de Ordenamiento, y los objetivos de éste, que permitan concretar el modelo de ocupación, incorporando en todo caso los elementos determinantes y vinculantes, tales como: Los sistemas estructurantes y las normativas de carácter estructural y general, además de los aspectos fundamentales y de gestión propios de los planes parciales, cuyo alcance dependerá de la complejidad del plan y de la concertación que se realice entre la Administración Municipal y los proponentes, relativa a aspectos específicos de cada sector. Los planes parciales podrán recoger los resultados de los procesos de planificación sectorial.

Artículo 376. Formulación y Radicación del Proyecto de Plan Parcial. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial, desarrollada conforme con lo establecido en el presente Acuerdo.

Los proyectos de planes parciales, se radicarán en la Secretaría de Planeación, anexando, además de los documentos exigidos para la solicitud de determinantes, los documentos que se señalan a continuación:

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:
 - 1.1. Memoria justificativa del plan parcial y 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 los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación, adoptadas en la formulación del mismo.
 - 1.2. Delimitación del área de planificación objeto del plan parcial, con el señalamiento de las políticas, objetivos y directrices urbanísticas, que orientarán la actuación u operación urbana.
 - 1.3. Planteamiento urbanístico, proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.
 - 1.4. Estrategia de gestión y financiación, y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.
 - 1.5. Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.
2. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita 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 afectados.

3. Las normas urbanísticas específicas para el área de planificación y las unidades de actuación urbanística en que se divida el plan parcial, mediante las cuales se defina:
 - 3.1. La asignación específica de usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.
 - 3.2. La asignación específica de las intensidades de uso; índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.
 - 3.3. La asignación de las cargas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.
4. La identificación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos, deban ser conservados, estableciendo las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción, con la ejecución de la actuación u operación urbana.
5. La identificación de los bienes de interés cultural del orden municipal, señalando las condiciones de manejo y los criterios de intervención, que aseguren la conservación de los mismos. Cuando se trate de bienes de interés cultural del ámbito nacional o departamental, el plan parcial se sujetará a lo establecido en los respectivos planes especiales de protección, de que trata el Artículo 11 de la Ley 397 de 1997, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
6. La definición del trazado y la localización de las áreas de dominio público, o reservadas, o afectadas al uso o servicio público que, en desarrollo de las previsiones del Plan de Ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen, constituirán:
 - 6.1. La red vial y peatonal;
 - 6.2. Las redes de los servicios públicos;
 - 6.3. La red de espacios públicos, zonas verdes y parques, de acuerdo con lo señalado por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen;
 - 6.4. La red de equipamientos colectivos de interés público o social.
7. La fijación y localización del porcentaje obligatorio de suelo, que deberá destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social, sin perjuicio de que estas áreas, puedan ubicarse en otras zonas de la ciudad, de conformidad con lo que para el efecto, haya previsto el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.
8. La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalías, y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.
9. La asignación de cargas y beneficios, en los términos que se señalan en el presente Acuerdo.
10. La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación, y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.
11. Cartografía en escalas 1:2000 ó 1:5000 que incluya como mínimo:
 - 11.1. Planos del diagnóstico:
 - 11.1.1. Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria.
 - 11.1.2. Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.
 - 11.2. Planos normativos de la formulación:
 - 11.2.1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.
 - 11.2.2. Plano de la red vial y perfiles viales.
 - 11.2.3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.
 - 11.2.4. Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
 - 11.2.5. Plano de usos y aprovechamientos.
 - 11.2.6. Plano de asignación de cargas urbanísticas.

- 11.2.7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
 - 11.2.8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.
 - 11.2.9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas, que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.
12. La propuesta del proyecto de Decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
 13. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.
 14. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos, y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

Parágrafo. La información planimétrica y cartográfica, se debe presentar debidamente georreferenciada.

Artículo 377. Condiciones para la Aprobación de un Plan Parcial. Serán condiciones para la aprobación de un plan parcial las siguientes:

1. El plan parcial, deberá incluir los instrumentos que garanticen el cumplimiento del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, de tal manera que se pueda concretar la implementación del plan; así mismo, deberá contener las estrategias de financiación y gestión, que aseguren la realización de los programas y proyectos contemplados por el plan.
2. El cumplimiento de los estándares y parámetros de desarrollo urbanísticos establecidos en el presente Plan de Ordenamiento.
3. Presentar documentado el proceso de participación de los propietarios de los predios inscritos en el área del plan parcial durante la formulación del plan parcial.
4. En los planes parciales de renovación urbana, deberá realizarse y documentarse el proceso de gestión social, con los propietarios de los negocios o inquilinos de las viviendas ubicadas en el área del plan parcial. La propuesta del plan, deberá contener programas sociales, que minimicen los impactos negativos que podrían generar en los moradores del sector las propuestas del plan parcial.

Artículo 378. Participación, Concertación y Corresponsabilidad en los Planes Parciales. En concordancia con el Artículo 4 de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal, deberá propiciar mecanismos y espacios de concertación que permitan reconocer la confluencia de intereses económicos, sociales, culturales y urbanísticos, dentro de los planes parciales y facilitar la participación de los propietarios, pobladores, empresarios, arrendatarios y demás actores y organizaciones presentes en el sector y su área de influencia directa.

Esta concertación tiene por objeto, asegurar la viabilidad de las propuestas del plan parcial frente a las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social, presentes en el área de planificación del plan parcial, teniendo en cuenta los principios señalados en el Artículo 2° de la Ley 388 de 1997.

Artículo 379. Reglamentación Específica de un Plan Parcial. Los planes parciales que se formulen en el municipio de Rionegro, deberán acogerse a las reglamentaciones nacionales vigentes, Ley 388 de 1997, y sus Decretos Reglamentarios 2181 de 2006, y 4300 de 2007, en cuanto a los procedimientos y contenidos mínimos de éstos. En el evento que estas pierdan vigencia, el Municipio estará en la obligación de generar su propia reglamentación a través de Decreto Municipal.

Artículo 380. Porcentajes Mínimos de Suelo para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP). Los porcentajes de suelo calculado sobre área útil que se destinarán al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP), para la urbanización de predios mediante la figura de plan parcial, serán los establecidos en el Artículo 208 del presente Acuerdo.

Artículo 381. Excepciones al Cumplimiento de la Obligación. Los porcentajes mínimos de suelo, que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, no serán exigibles, cuando se trate de suelos destinados a usos industriales, dotacionales, o institucionales o cuando los predios estén cobijados por un tratamiento distinto al tratamiento urbanístico de desarrollo. Esta excepción sólo será aplicable a aquellas áreas sobre las que se concreten tales usos.

Artículo 382. Cumplimiento de los Porcentajes Mínimos de Suelo para VIS o VIP. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente Acuerdo, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del área urbana o de expansión urbana del Municipio.
3. En proyectos que adelante el Municipio u otra entidad pública, que desarrolle programas y proyectos VIS y/o VIP.

Artículo 383. Vías en los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística. En desarrollo de los planes parciales y de las unidades de actuación urbanística, deberán ser construidas y cedidas al municipio de Rionegro, todas las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales, planteadas por los mismos de conformidad con las determinantes establecidas para dicho plan parcial. Para las vías de carácter nacional y regional, solo se exigirá la cesión de la faja real requerida y el movimiento de tierras a nivel de rasante, salvo en los casos donde se necesite acceder por ellas, situación en la cual se deberá construir la parte requerida.

Artículo 384. Información Pública, Citación a Propietarios y Vecinos. Radicado el proyecto de plan parcial, la Secretaría de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces, convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos de los Artículos 14 y 15, del Código Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

La respuesta a las recomendaciones y observaciones, se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial.

Artículo 385. Revisión del Proyecto de Plan Parcial. La Secretaría de Planeación Municipal, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial, con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cual contará con quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto.

Durante este término, se podrá requerir a los solicitantes, por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 12 del Código Contencioso Administrativo, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones, o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional, que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad. Los interesados, contarán con un plazo de dos (2) meses para dar respuesta al requerimiento de la Secretaría de Planeación Municipal, so pena de entenderse desistido el trámite.

Artículo 386. Concepto Favorable de Viabilidad. El acto administrativo, mediante el cual se expida el concepto favorable de viabilidad, indicará que sobre los predios incluidos en el

proyecto de plan parcial sobre el cual se rinde el concepto, no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados, se redelimita la propuesta de plan parcial, caso en el cual deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

Parágrafo 1°. Cuando la complejidad del proyecto no permitiere expedir el concepto de viabilidad dentro del término señalado en este Artículo, se deberá informar a los interesados, expresando el motivo de la demora y señalando la fecha en que dicho concepto se expedirá, que en todo caso no podrá ser superior a dos (2) meses calendario, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto de plan parcial.

Parágrafo 2°. En caso de rendirse concepto desfavorable, procederán los recursos de la vía gubernativa.

Artículo 387. Planes Parciales Objeto de Concertación con CORNARE. Serán objeto de concertación con CORNARE (CAR) los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:

1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades, que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2820 del 05 de agosto de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas, tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.
3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores, relacionados con las mismas.
4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.

Artículo 388. Concertación con CORNARE y Documentos Requeridos para ello. Expedido el concepto de viabilidad, la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, lo someterá a consideración de CORNARE, a efectos de que conjuntamente con el municipio de Rionegro, se adelante la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales, si esta se requiere de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo anterior. El proyecto de plan parcial se radicará, con los documentos señalados en los numerales 1, 2 y 5 del Artículo 7, del Decreto 2181 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya, ante dicha autoridad ambiental de conformidad con los términos en que se expidió el concepto de viabilidad.

La Autoridad Ambiental, no podrá exigir la entrega de información adicional a la radicada con el proyecto de plan parcial en la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, salvo que se trate de información que pueda suministrar dicha dependencia, en relación con las condiciones ambientales propias de la escala de planificación del plan parcial.

Parágrafo. El acta de concertación hará parte integral de los documentos constitutivos del plan parcial.

Artículo 389. Términos para la Concertación con la Autoridad Ambiental. La Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces y CORNARE, dispondrán de un término máximo de ocho (8) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la radicación del proyecto de plan parcial ante la autoridad ambiental, para concluir el proceso de concertación del mismo, y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas con los asuntos exclusivamente ambientales, que deberán ser incorporados en la propuesta, mediante acta que deberá ser suscrita por los representantes o delegados de la autoridad ambiental y de la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 390. Concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento. Concertado el proyecto de plan parcial entre el municipio de Rionegro y CORNARE, en los casos a que haya lugar, o en su defecto, una vez expedido el concepto de viabilidad por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, ésta lo someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, para que rinda concepto y formule sus recomendaciones en los eventos que se requiera, en virtud a lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y Artículo 80 de la Ley 1151 de 2007.

Parágrafo. Las recomendaciones y sugerencias del concepto emitido por el Consejo Consultivo de Ordenamiento, no podrán contradecir aspectos relacionados con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, ni aquellos aspectos que fueron objeto de concertación con la Autoridad Ambiental.

La Secretaría de Planeación, estará obligada a responder al Consejo Consultivo de Ordenamiento, sobre la pertinencia o no de las observaciones, dentro de los ocho (8) días siguientes a la radicación del concepto de que trata este Artículo.

Artículo 391. Términos para el Concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento. El Consejo Consultivo de Ordenamiento del municipio de Rionegro, contará con un término máximo de treinta (30) días hábiles, para emitir su concepto.

Artículo 392. Regla Especial de Tramitación. Por razones de excepcional interés público o de fuerza mayor o caso fortuito, plenamente justificados, cuando se cuente con el concepto de viabilidad expedido por la Secretaría de Planeación, el proyecto de plan parcial, se podrá someter de manera conjunta a consideración de CORNARE y del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Artículo 393. Expedición del Decreto de Adopción del Plan Parcial. Rendido el concepto por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento, la Secretaría de Planeación, contará con un plazo máximo de quince (15) días para consolidar y presentar el proyecto de plan parcial para su adopción, mediante Decreto, por parte del Alcalde Municipal, quien deberá expedirlo en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contados a partir del vencimiento del término anterior.

Artículo 394. Vigencia de los Planes Parciales. La vigencia de un plan parcial será la que se determine en el Decreto de adopción.

Artículo 395. Norma Transitoria para los Planes Parciales. Se consideran en trámite, los proyectos de planes parciales que al momento de la aprobación del presente Acuerdo, hayan solicitado determinantes o cuenten con determinantes vigentes, solicitadas o expedidas en debida forma por la Secretaría de Planeación del municipio de Rionegro, acorde con lo dispuesto en el Artículo 6, del Decreto 2181 de 2006. En estos casos, el proyecto se regirá por las disposiciones vigentes al momento de la expedición de dichas determinantes, siempre y cuando el proyecto de plan parcial sea radicado ante la Secretaría de Planeación del municipio de Rionegro, para obtener concepto de viabilidad acorde con lo establecido en el numeral 2, Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y Artículo 9, del Decreto 2181 de 2006, dentro de los 12 meses de vigencia de las determinantes a que se refiere el parágrafo 2º del Artículo 6, del Decreto 2181 de 2006.

En caso de vencimiento de las determinantes, el interesado podrá solicitar a la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, la expedición de las nuevas determinantes, de acuerdo a la nueva delimitación y a las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, y las demás disposiciones vigentes en el ordenamiento jurídico.

Parágrafo. Una vez sea aprobado el plan parcial mediante Decreto, el Alcalde solicitará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su adopción, se proceda a calcular el efecto plusvalía, su liquidación y cobro, de acuerdo a los procedimientos que para tales efectos establece la Ley 388 de 1997 y las demás normas vigentes sobre la materia.

Artículo 396. Modificación de Planes Parciales. Las modificaciones de un plan parcial, estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006, para su formulación y adopción, o la norma que lo modifique o sustituya.

CAPÍTULO II UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 397. Concepto. En concordancia con el Artículo 39 de la Ley 388 de 1997, se entiende como una Unidad de Actuación Urbanística, la conformada por uno o varios inmuebles, cuya delimitación se propone por el proyecto de plan parcial; esta unidad debe ser urbanizada y construida, mediante la gestión asociada de sus propietarios para facilitar la dotación de la infraestructura para la movilidad, los servicios públicos domiciliarios, los equipamientos colectivos, y demás cargas que garanticen la ejecución del plan parcial mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios y el uso racional de suelo.

Las unidades de actuación urbanística, permitirán también la generación de la proporción de suelo para vivienda de interés social VIS y VIP, prevista en cada una de las zonas, o la transferencia de este uso entre distintas zonas de la ciudad.

En cada plan parcial, se concretarán los criterios para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística y se incorporará el proyecto específico de delimitación, que podrá ser propuesto por los propietarios y definido por la Secretaria de Planeación Municipal, de conformidad con los siguientes criterios:

1. La división predial existente.
2. La existencia previa de elementos estructurantes, como áreas protegidas u otros elementos ambientales, sistema vial o espacio público, que definan zonas o espacios con relativa independencia funcional y con un soporte previo de estructura.
3. Las condiciones financieras que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios, y su ejecución, es decir, que el área sea lo suficientemente amplia como para asegurar la financiación de las cargas u obligaciones urbanísticas, que se adscriben al respectivo ámbito de reparto equitativo de cargas y beneficios.
4. Cuando el proyecto urbanístico resultante, requiera de una recomposición o una nueva estructura predial que se pueda ejecutar mediante el reajuste de terrenos, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes.
5. Las unidades de actuación urbanística y su tamaño, será determinado en función de la concreción de una estructura coherente y funcional del espacio público. Las diferentes unidades deberán posibilitar, al momento de su ejecución, el cumplimiento de los estándares de habitabilidad para la población que se asiente en su interior.

Artículo 398. Lineamientos Generales para las Actuaciones Urbanísticas en Suelos Urbano y de Expansión. Los interesados en adelantar actuaciones urbanísticas, deberán cumplir los lineamientos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial, en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público y equipamientos, patrimonio, infraestructura vial y de servicios públicos, así como lo establecido en las normas generales, complementarias y específicas urbanas. Los lineamientos generales que deben cumplir los interesados en las diferentes actuaciones urbanísticas son:

1. Garantizar la seguridad de la población y la estabilidad en su hábitat, atendiendo las recomendaciones y restricciones resultantes de los estudios técnicos necesarios, que soporten la viabilidad de ejecución de cualquier desarrollo urbanístico y constructivo.
2. Garantizar la preservación y recuperación del medio ambiente natural, como elemento equilibrante del territorio.

3. Garantizar la adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera de todo desarrollo urbanístico y constructivo, articulándolo a la red vial existente, en concordancia con el Plan Vial y demás normas de jerarquía superior.
4. Garantizar la prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos básicos y domiciliarios.
5. Garantizar la generación de las áreas públicas requeridas para los nuevos pobladores y la permanencia de las existentes, a través del cumplimiento de las exigencias del suelo de cesión pública, para ser destinado a áreas verdes, recreacionales (parques, plazas, plazoletas) y equipamiento, y de la construcción de equipamiento comunitario público y demás normas aquí establecidas o de mayor jerarquía, que le sean aplicables para el efecto; así mismo, se garantizarán las áreas destinadas a zonas verdes recreacionales de uso común privado, que complementarán los requerimientos de la comunidad en este aspecto.
6. Garantizar la sana mezcla de usos, cumpliendo con las distancias de seguridad o los retiros de aislamiento requeridos, y evitar así, impactos negativos sobre la población del entorno.

Artículo 399. Contenido de las Normas para las Actuaciones Urbanísticas. Las normas previstas en el Componente Urbano, contienen los aspectos relacionados con los requerimientos generales que deben cumplir los interesados en adelantar una actuación urbanística en los predios localizados en el suelo urbano, debiendo considerar el manejo de las zonas de frontera.

Parágrafo. Las normas aquí previstas, se deben complementar con las demás disposiciones especiales vigentes, o que surjan sobre Espacio Público y Equipamientos, de Protección Patrimonial, Vial o de Movilidad, entre otras, y con las normas específicas básicas que expida la Administración Municipal, en uso de sus facultades reglamentarias.

Artículo 400. Normas para su Aplicación. Los elementos que conforman una Unidad de Actuación Urbanística, su delimitación, las cargas que genera, las obligaciones de los propietarios beneficiados, los criterios para su determinación y los procedimientos para su aplicación, son los establecidos en los Artículos 18 al 23 del Decreto 2181 de 2006, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 401. Unidades de Gestión. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 19 del Decreto 2181 de 2006, no obstante lo dispuesto en el presente Acuerdo, con respecto a las Unidades de Actuación Urbanística, cuando los propietarios de la totalidad de los predios incluido en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general, en los términos del Artículo 48 del Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando, garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso, el área objeto de la operación, se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el Artículo 42 de la Ley 388 de 1997, y el Capítulo Sexto del Decreto 2181 de 2006, o la norma que las adicione, modifique o sustituya.

CAPÍTULO III REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 402. Concepto. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios resultantes de las acciones urbanísticas que ejecuta, ordena o aprueba la entidad municipal, en aplicación de la función pública del ordenamiento territorial, permite lograr que el desarrollo de nuevos

sectores urbanos o el redesarrollo o mejoramiento de otros, se haga buscando la equidad para todos los involucrados en ellos, haciendo que quienes reciben las cargas, obtengan por ellas una justa compensación; o que quienes reciben los beneficios, paguen igualmente en debida forma las ventajas que adquieren.

Artículo 403. Cargas. Son cargas, las áreas de terreno requeridas para el desarrollo de las infraestructuras, tales como: Las vías peatonales y vehiculares, áreas verdes, recreacionales y equipamiento, y la realización de obras públicas correspondientes a redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, vías, adecuación de espacios públicos, y la dotación de los equipamientos comunitarios y los inmuebles de interés cultural.

Las cargas urbanísticas, de acuerdo al nivel o jerarquía de la infraestructura, podrán clasificarse como general, zonal y local.

Artículo 404. Beneficios. Son las ventajas que se atribuyen a cualquier inmueble localizado en suelo urbano. Tales beneficios, los constituye el potencial aprovechamiento generado por las acciones urbanísticas definidas en el presente Plan o por los instrumentos que lo desarrollen. Son beneficios entonces, entre otros, la clasificación del suelo, la asignación de tratamientos, usos del suelo y aprovechamientos, y otras normas estructurales y generales que ya se han definido en el presente Plan.

Artículo 405. Distribución Equitativa de las Cargas y Beneficios. Este es uno de los principios en los cuales se fundamenta el ordenamiento del territorio, en cumplimiento de la función pública del urbanismo.

Las cargas locales incluirán, entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas locales se distribuirán así:

1. En las zonas que no son objeto de plan parcial, las obligaciones urbanísticas correspondientes a la cesión de suelo para espacio público y equipamiento, se establecerán de conformidad con lo que se señale, en el "ámbito de reparto" correspondiente.
2. En estas zonas, algunas cargas serán establecidas para cada predio, considerado individualmente, como es el caso de obligaciones viales.
3. En las zonas objeto de planes parciales, las cargas se distribuirán de conformidad con el sistema de reparto, que se determine en el mismo plan parcial.

Los beneficios están representados en el mayor valor y/o las ventajas que reciben los inmuebles localizados en el entorno o radio de acción de una obra pública que se ejecuta; o en los mayores aprovechamientos que es posible aplicar a uno o varios predios, como consecuencia del desarrollo de un plan parcial, o por el cambio de usos del suelo en el mismo.

CAPÍTULO IV ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES – MACROPROYECTOS URBANÍSTICOS

Artículo 406. Concepto de Actuación Urbana Integral y Macroproyecto Urbano. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 113 de la Ley 388 de 1997, para los efectos del presente Acuerdo, se entiende por actuaciones urbanas integrales, el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las actuaciones urbanas integrales, son aquéllas que reúnen las siguientes características:

1. Estar contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, o en los planes parciales debidamente aprobados.
2. Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.
3. Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo, y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del Municipio, sobre la estructura espacial de la ciudad.
4. Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

La ejecución de actuaciones urbanas integrales, se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos, los cuales son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y de orientar el crecimiento general de la ciudad.

Todos los macroproyectos urbanos, deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones, que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.
2. Vincular al proyecto, las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.
3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el Municipio, participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que la Ley crea o modifica con dicho propósito.

Artículo 407. Proyecto Urbanístico para el Modulo de Interés Económico del Aeropuerto. Es una actuación urbanística integral, que para su desarrollo involucra al municipio de Rionegro, al departamento de Antioquia, a la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil, al Consejo Nacional de Zonas Francas y a la Fuerza Aérea Colombiana (FAC), ente otros. Previo a su adopción mediante Decreto Municipal, se deberá surtir ante la respectiva autoridad ambiental, que para estos efectos es CORNARE, la concertación de los asuntos estrictamente ambientales.

El objetivo de dicho proyecto urbanístico, es el desarrollo de la Zona de Interés Económico del Aeropuerto Internacional José María Córdova, adoptada por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, y que debe considerar, ente otros:

1. Clasificación del Suelo.
2. Zona de actividad múltiple.
3. Usos:
 - 3.1. Usos promovidos: Los que soporten la actividad aeroportuaria y los que le sean complementarios a dicha actividad en las tipologías de comercio internacional, de

servicios turísticos, e industrial con bajo impacto ambiental, desarrollo de tecnologías y creación de conocimiento.

3.2. Uso restringido:

- El uso residencial, con las restricciones necesarias para garantizar la convivencia con la actividad aeroportuaria.
- Techo de densidad de vivienda: Se estima como conveniente una densidad media, de 15 viviendas por hectárea. No obstante el proyecto, podrá presentar modificaciones con base en los estudios de factibilidad, y finalmente será determinado como uno de sus productos.

4. Determinantes:

- Los de tipo ambiental, en razón de las restricciones que impone la existencia de la actividad aeroportuaria.
- Las limitaciones de tipo espacial, en razón a la operación de los equipos aéreos.
- Las de seguridad, en razón al funcionamiento de la Base Aérea CACOM de la Fuerza Aérea Colombiana.
- Las relacionadas con los usos del suelo, en virtud de la cercanía con la función aeroportuaria y por ende de las interferencias que dichos usos podrían tener sobre esa operación.

Parágrafo. Dicho proyecto urbanístico puede ser emprendido por la Administración Municipal, o por los particulares interesados en el desarrollo de esta zona.

Artículo 408. Proyecto urbanístico para el Modulo Suburbano de Vivienda. El proyecto es una actuación urbanística, que deberá ser adoptado mediante Decreto Municipal, y deberá surtir ante la respectiva autoridad ambiental, que para estos efectos es CORNARE, la concertación de los asuntos estrictamente ambientales.

El proyecto urbanístico, tendrá componentes transversales como lo son la movilidad, el eje estructurante del río Negro y el espacio público.

1. Usos del suelo:

1.1. Usos Promovidos:

- El uso residencial y los usos que le son complementarios.
- Comercio minorista de demanda cotidiana.
- Servicios básicos de índole frecuente.
- Equipamientos de nivel zonal y barrial en materia de educación, salud, recreación, etc.

1.2. Usos Prohibidos:

- Usos con impactos ambientales o urbanísticos mayores que lo que puede soportar el territorio y las actividades, en particular la vivienda, que en él se asientan.
- Usos cuyos ámbitos de relación (demandas) superan el nivel zonal.
- Usos cuyas demandas de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos, superan la capacidad de soporte del territorio.
- Los floricultivos.

El régimen de usos deberá estar acorde con las restricciones impuestas por la Aeronáutica Civil.

2. Techo de densidad de vivienda: Se estima como conveniente una densidad baja, definida en tres rangos. No obstante el proyecto, podrá presentar modificaciones, con base en los estudios de factibilidad y finalmente será determinado como uno de sus productos. En las franjas de densidad D1, se propone una densidad de 10 a 15 viviendas por hectárea; en la D2, se determina una densidad de 5 a 10 viviendas por hectárea; y en la franja D3, se determina una densidad de 3 a 5 viviendas por hectárea. Ver Mapa con código POT_CR_350.

Parágrafo. Dicho proyecto urbanístico, puede ser emprendido por la Administración Municipal o por los particulares interesados en el desarrollo de esta zona.

Artículo 409. Adopción de los Proyectos Urbanísticos. Previa adopción por Decreto expedido por el señor Alcalde del municipio de Rionegro, para cada uno de los proyectos urbanísticos correspondientes a los Módulos de Interés Económico de Aeropuerto y Suburbano de Concentración de Vivienda, se deberá adelantar el proceso de concertación de los asuntos ambientales ante la Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare – CORNARE.

SEGUNDA PARTE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

CAPÍTULO I REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 410. Concepto. 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, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación, se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes, serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley 388 de 1997, por parte de las entidades municipales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación, no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la Administración, podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes, o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación, y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

Artículo 411. Ejecución Mediante Reajuste de Tierras. 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 ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística, se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente Artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociada según lo previsto en el Artículo precedente, se constituirá la entidad gestora, según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente, que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial, se elaborará y presentará para aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual 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.

Artículo 412. Trámite del Reajuste o la Integración. 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, podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

CAPÍTULO II COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES

Artículo 413. Cooperación Entre Participes. 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 repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los participantes, 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.

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios, 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.

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, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

CAPÍTULO III DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Artículo 414. Desarrollo y Construcción Prioritaria. Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

Lo anterior, sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación.

Parágrafo. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, estará contenida en el Programa de Ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el Plan, para el logro de su cumplimiento. En todo caso, esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de Ordenamiento.

Artículo 415. Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria. En el Municipio, existen lotes urbanizados sin urbanizar, con posibilidad de desarrollo ubicados dentro del perímetro del área urbana vigente, de acuerdo con la última actualización catastral urbana para el municipio de Rionegro, aprobada mediante Resolución Administrativa 1412 del 31 de diciembre 2008, emitida por la Dirección de Sistemas de Información Geográfica y Catastro del Departamento de Antioquia, encontrando que requieren ser determinados como de **desarrollo prioritario**, que generan un aumento de áreas al interior del perímetro, los cuales se deben desarrollar en la vigencia de este Plan, justificando o evidenciando el criterio deseado de desarrollo, que pretende una **ciudad compacta**. Este instrumento de gestión, para este tipo de lotes se dará mediante un estudio posterior en el corto plazo de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, declaratoria que deberá ser efectuada mediante Acuerdo Municipal.

Artículo 416. Desarrollo y Construcción Prioritaria en Unidades de Actuación Urbanística. En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el Artículo anterior, se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa, se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación, que no se hubieren desarrollado.

CAPÍTULO IV ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y JUDICIAL

Artículo 417. Adquisición de Inmuebles por Entidades Públicas del Orden Municipal. El municipio de Rionegro, es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el Artículo 58, de la Ley 388 de 1997, y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública. También son competentes para adquirir inmuebles en el municipio de Rionegro, los establecimientos públicos municipales, las empresas industriales y comerciales del Municipio, y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, cuando vayan a desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en las normas referidas.

Artículo 418. Objeto Específico de la Adquisición. El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles, por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto, o la actuación que la entidad se propone ejecutar, en desarrollo del Artículo 58, de la Ley 388 de 1997, sin necesidad de que exista un acto jurídico específico que así lo declare.

Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente, expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico, que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición, necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

Artículo 419. Realización de Estudios. Identificado el inmueble o inmuebles objeto de la adquisición, la entidad adquirente, coordinará la realización de los levantamientos topográficos, los estudios de títulos y las investigaciones sobre la situación fiscal de los inmuebles objeto de adquisición, los inventarios de inmuebles y mejoras existentes, los trabajos de campo a que haya lugar, y en general, todos los demás trabajos que tengan por objeto obtener la información sobre aspectos que puedan incidir en la proyectada adquisición,

para efectos de determinar las condiciones del negocio que deben quedar plasmadas en la oferta de compra respectiva.

Artículo 420. Anuncio de Proyectos, Programas u Obras que Constituyan Motivos de Utilidad Pública o Interés Social. Las entidades públicas competentes en el municipio de Rionegro, para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles, harán el anuncio del respectivo proyecto, programa u obra, mediante acto administrativo que deberá publicarse en el diario oficial, gaceta o registro municipal, o en el medio oficial idóneo del respectivo municipio y en un diario de amplia circulación en el municipio.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1 del Artículo 61, de la Ley 388 de 1997, la publicación del anuncio del proyecto permitirá descontar del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía, o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía, o la contribución de valorización, según sea del caso.

El acto administrativo que constituye el anuncio del proyecto tendrá, por lo menos, el siguiente contenido:

- a) La fecha en que se expide el acto administrativo.
- b) La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública y si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.
- c) La delimitación preliminar, en planos a nivel predial de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia.
- d) La solicitud, dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación del anuncio del proyecto, de practicar los avalúos de referencia del suelo, programa u obra.
- e) La orden de publicación del anuncio en el diario oficial, gaceta o registro municipal, o en el medio oficial idóneo del respectivo municipio y en un diario de amplia circulación en el Municipio.

Parágrafo 1º. Se entiende por mayor valor o plusvalía, el mayor valor generado por la expectativa de la adquisición de los inmuebles que se declare como de utilidad pública o interés social, por el anuncio de la ejecución de obras de utilidad pública directamente por la entidad pública y por las decisiones administrativas dentro del acto administrativo de anuncio que autorizan, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, a destinar el inmueble a un uso más rentable, o incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

Parágrafo 2º. No se requerirá de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del acto administrativo que formaliza el anuncio del programa, proyecto u obra.

Parágrafo 3º. Contra el acto administrativo que constituye el anuncio del proyecto, no procederán los recursos de la vía gubernativa.

Parágrafo 4º. En el acto administrativo de anuncio, se podrá decretar la afectación por causa de obra pública o por protección ambiental, de los inmuebles ubicados en la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia. Dicha afectación, deberá cumplir con las condiciones y requisitos establecidos en el Artículo 37, de la Ley 9 de 1989, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 421. Avalúos de Referencia. Con el fin de determinar el valor comercial de los terrenos antes del anuncio del proyecto, el cual servirá de base para identificar los incrementos en los precios del suelo generados por el respectivo anuncio, las entidades

públicas competentes, solicitarán la elaboración de avalúos de referencia por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.

La entidad o persona encargada de elaborar los avalúos de referencia, establecerá el precio por metro cuadrado de suelo, para la zona o zonas geoeconómicas homogéneas, que resulten del estudio de valores de la zona donde se adelantará el programa, proyecto u obra.

Los avalúos de referencia, mantendrán su vigencia desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decida sobre su revisión o impugnación, hasta que se realicen la totalidad de las adquisiciones que hagan parte del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública.

Los valores comerciales que arrojen los avalúos de referencia, serán ajustados aplicando el Índice de Precios al Consumidor (IPC), a la fecha de la oferta de compra de que tratan los Artículos 61 y 66, de la Ley 388 de 1997, y considerando la nueva realidad de los sectores involucrados, a la luz de la dinámica del mercado y las condiciones físicas y económicas existentes. Los avalúos de referencia, no sustituyen la obligación de elaborar los avalúos para definir el precio de adquisición, en los términos del Artículo 61, de la Ley 388 de 1997.

Artículo 422. 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 Municipal, podrá ejercer el proceso de enajenación forzosa.

Parágrafo 1º. El proceso de enajenación forzosa, puede ser iniciado cuando conste el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, en el certificado de permiso de ocupación (certificado de concordancia o recibo de obra) que debe expedir la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, con base en el Artículo 46 del Decreto 564 de 2006, o por la iniciación de un procedimiento sancionatorio por violación de las normas contenidas en el POT.

Parágrafo 2º. El procedimiento de la enajenación forzosa se adelantará según lo establecido en los Artículos 55 y 56, de la Ley 388 de 1997, y sus normas reglamentarias, o aquellas que la modifiquen o sustituyan.

Artículo 423. 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 1º. 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:

1. 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.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. 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 entidad territorial.

Parágrafo 2º. El procedimiento de enajenación voluntaria y expropiación, se regirán por los procedimientos establecidos en los Artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Artículo 424. Adquisición y Expropiación de Inmuebles. Toda adquisición o expropiación de inmuebles, para ser destinados a los fines señalados en el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y regulaciones de usos del suelo, establecidos en el presente Plan de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen. Su aplicación, se regirá por lo dispuesto en los Artículos 59 a 72, de la Ley 388 de 1997, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 425. Declaración de Urgencia. Cuando la Administración Municipal, decida utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que la hacen posible, será de la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.

Artículo 426. Reglas para la Elaboración de Avalúos. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 61, de la Ley 388 de 1997, y en el Artículo 21, del Decreto 1420 de 1998, las entidades municipales que realicen o soliciten la realización de avalúos para cualquier finalidad, verificarán que se tenga en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo, así como la destinación económica de los inmuebles, sus condiciones físicas, acceso a infraestructuras viales y de servicios públicos, y verificarán que en ningún caso se incorporen meras expectativas en los precios de los inmuebles evaluados.

TERCERA PARTE INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

CAPÍTULO I PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Artículo 427. Concepto. La plusvalía se puede definir, como los incrementos en los precios del suelo que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario, sino, de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial, o de inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general.

El crecimiento de los precios del suelo, es un beneficio privado que surge de un proceso colectivo, como lo es la urbanización. Los propietarios de los terrenos de la ciudad o de las áreas rurales ven crecer su patrimonio, a veces de manera apreciable, a costa del esfuerzo global de la sociedad, sin que ellos desempeñen un papel activo en esta elevación de precios. Lo equitativo es que el Estado, en representación de los intereses colectivos, rescate ese beneficio para ponerlo al servicio de la comunidad.

Cuando se permite que la totalidad de esos incrementos sean captados por el propietario, se producen profundas inequidades, ya que la tierra es un elemento fundamental para asegurar bienestar, tanto a nivel colectivo como individual. Al no recuperar las plusvalías, así sea de manera parcial, se transfieren cuantiosos recursos del ahorro y el trabajo de los ciudadanos comunes y corrientes hacia los propietarios de la tierra, al comprar vivienda o suelo urbanizados y también la transferencia de recursos fiscales, para la adquisición a altos precios de la tierra requerida para fines colectivos. Su utilización, más que una prerrogativa, es un deber de las entidades públicas, para dar cumplimiento a objetivos de equidad social, redistribución y solidaridad contemplados en nuestro ordenamiento jurídico.

La participación por parte del Estado en la plusvalía, tiene relación directa con la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, el urbanismo como función pública, y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo humano.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derechos a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común, a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Artículo 428. Hechos Generadores de la Obligación. Constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Artículo 8, del la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor área edificable de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de 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 la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o el índice de ocupación o ambos a la vez.
4. La ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Parágrafo 1º. Cuando se autorice el cambio de uso del suelo a uno de uso más rentable.

Parágrafo 2º. Se entiende por autorización específica: El otorgamiento de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, la emisión de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo y/o certificados representativos de derechos "adicionales" de construcción y desarrollo, cuando la Administración Municipal, opte por este medio para su captura o recaudo.

Parágrafo 3º. Además de lo previsto en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, deben especificar y detallar las zonas o subzonas beneficiaras de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este Artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Parágrafo 4º. El municipio de Rionegro, hará uso de la participación en plusvalías a las cuales tiene derecho, cuando éstas hayan sido generadas por acciones urbanísticas que regulen o modifiquen la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento, modificando los usos, o generando beneficios por la ejecución de obras públicas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 82 de la Constitución Política, y en las disposiciones que la desarrollan, en especial en los Artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1.997, y los Decreto Reglamentarios 1788 de 2004, 3600 de 2007, y 4065 de 2008.

Artículo 429. Hechos Generadores de Participación en Plusvalía en el Presente Plan de Ordenamiento Territorial. Se definen en la presente Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, como hechos generadores de la participación en las plusvalías en el municipio de Rionegro, tal como se establece en los Mapas o Planos con códigos POT_IG_421 y POT_IG_422, los siguientes:

1. En el Suelo Urbano y de Expansión:
 - a. Mayor aprovechamiento.
 - b. Cambio del uso del suelo.
2. En el Suelo Rural:
 - a. Cambio del uso del suelo.
 - b. Mayor aprovechamiento.
 - c. La consideración de parte del suelo rural como suburbano.

Parágrafo. También constituyen hechos generadores de participación en plusvalía en la presente revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, tanto para el suelo urbano como para el rural, la ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Artículo 430. Delimitación de las Zonas Beneficiarias con Hechos Generadores en el presente Plan. De conformidad con lo señalado en el Artículo 74, de la Ley 388 de 1997, y en el Artículo 429 del presente Acuerdo, en los Mapas o Planos con códigos POT_IG_421 y POT_IG_422 de éste Plan de Ordenamiento Territorial, se especifican y delimitan las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de plusvalía, igual deberá hacerse en los instrumentos que lo desarrollen, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso, tal como se indicó anteriormente.

ZONAS Y SUBZONAS BENEFICIADAS CON HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA			AREA en Ha.
SUELO	ZONA	SUBZONA	
URBANO		PZU-1	
		PZU-2	
		PZU-3	
		PZU-4	
		PZU-5	
		PZU-6	
		PZU-7	
		PZU-8	
		PZU-9	
		PZU-10	
		PZU-11	
		PZU-12	
		PZU-13	
EXPANSIÓN		PZE-1	
		PZE-2	
		PZE-3	
		PZE-4	
		PZE-5	
		PZE-6	
		PZE-7	
		PZE-8	
		PZE-9	
		PZE-10	
		PZE-11	
		PZE-12	
		PZE-13	
		PZE-14	
		PZE-15	
		PZE-16	
		PZE-17	
	AREA TOTAL		331.82 Ha

RURAL-SUBURBANO	Módulo Suburbano de Concentración de Vivienda	PZR-CV1	
		PZR-CV2	
		PZR-CV3	
		PZR-CV4	
		PZR-CV5	
		PZR-CV6	
	Polígono de Vivienda Campestre	PZR-PP1	
		PZR-PP2	
		PZR-PP3	
	Módulo de Interés Económico del Aeropuerto	PZR-A1	
		PZR-A2	
		PZR-A3	
		PZR-A4	
		PZR-A5	
	Zona de Actividad Múltiple Zona Industrial de Belén	PZR-AM-1	
PZR-I-1			
TOTAL AREA			4506.19 Ha

En los planes parciales, que se adopten, en los polígonos de tratamiento de renovación y desarrollo en suelo urbano y de desarrollo en suelo de expansión, tanto de iniciativa pública como privada o mixta, se evaluarán los posibles hechos generadores que se presentan por los aprovechamientos que se asignan en el presente Acuerdo, para ser utilizados una vez aprobado el correspondiente plan parcial. En el mismo Decreto que apruebe el plan parcial, se decidirá el cobro de la participación en plusvalía. El procedimiento para el cálculo del efecto plusvalía, se iniciará cuando se adopte el respectivo plan parcial.

Similar procedimiento se implementará en los Módulos de Interés Económico del Aeropuerto y de Suburbano de Concentración de Vivienda, los cuales se definen en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, como actuaciones urbanísticas integrales, debiéndose adoptar los respectivos Proyectos Urbanísticos.

Artículo 431. Personas Obligadas al Pago de la Participación en Plusvalía. Estarán obligados al pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística en el municipio de Rionegro, y responderán solidariamente por éste, los propietarios y poseedores de los predios e inmuebles que se benefician, respecto de los cuales se configure el hecho generador. Entre las personas obligadas al pago de la participación en plusvalía tenemos los titulares de derechos reales principales, los propietarios de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias.

Parágrafo. Tanto los suelos destinados a proyectos de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario y aquellos donde se adelanten condominios campesinos, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo, quedan exentos del pago de la participación en plusvalía, siempre y cuando mantengan dicha destinación.

Artículo 432. Exigibilidad. El pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble, al menos una de las siguientes situaciones:

1. Expedición de la licencia de urbanización o construcción en cualquiera de sus modalidades, cuando ocurra cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 74, de la Ley 388 de 1997.
2. Cambio efectivo del uso del inmueble, aplicable por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable a los cobros por los hechos generadores previstos en los Artículos precedentes, siempre y cuando, se haya concretado el hecho generador, mediante autorización específica del otorgamiento de licencias de urbanismo o construcción, en cualquiera de sus modalidades.

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el Artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Si por cualquier causa, el propietario o el poseedor no efectúa el pago de la participación en plusvalía en el momento de la expedición de la licencia o de los derechos de construcción, su pago, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 3 del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, será exigible en el momento en que posteriormente se verifique la transferencia de dominio sobre el bien inmueble objeto de participación en plusvalía.

Artículo 433. Determinación del Efecto de Plusvalía. El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores, se calculará en la forma prevista en los Artículos 75 a 78, 80, 86 y 87 de la Ley 388 de 1997, y en las normas que los reglamente o modifiquen.

La estimación del efecto de plusvalía, se determinará por metro cuadrado de suelo, en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores.

En todo caso, se cuantificará la incidencia o repercusión sobre el precio del suelo del número de metros cuadrados adicionales, que efectivamente se autorice construir o del uso más rentable.

Artículo 434. Liquidación de la Participación en Plusvalías. Con base en la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado calculado, el Alcalde Municipal o la entidad a la que se le asigne la competencia, liquidará el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma, y expedirá el acto administrativo, que determina la participación del Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997, y en las normas que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

El monto de la participación correspondiente a cada predio, se actualizará a partir del momento en que quede en firme el acto administrativo de liquidación de la participación, según lo establecido por las normas legales vigentes.

Artículo 435. Tarifa de la Participación en Plusvalías y Formas de Pago. El porcentaje de participación del Municipio o las entidades beneficiarias en las plusvalías, generadas por las acciones urbanísticas, será en principio del treinta por ciento (30%) del mayor valor del metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Sobre esta base, se aplicarán los descuentos a los cuales se refiere el penúltimo inciso del Artículo 84 de la Ley 388 de 1997. Las formas de pago, se regirán por lo establecido en el mismo Artículo o la norma que lo modifique o complemente.

Parágrafo 1º. Cuando sobre un mismo inmueble, se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores, en razón de las decisiones administrativas detalladas en los Artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado, se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2º. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al Municipio, se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado en el Artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio, se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Parágrafo 3º. Forma de pago: Podrá pagarse de acuerdo con las formas establecidas en Artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 436. Estrategia de Recaudo Rápido y Oportuno. Con el fin de mitigar la incertidumbre futura en el recaudo y su posible demora, propia del mecanismo de participación en plusvalía, se autoriza a la Administración Municipal, por intermedio del Fondo Urbano que se crea mediante el presente Acuerdo, a liquidar la participación en plusvalía por un porcentaje de 30%, en el caso de que los propietarios y poseedores se avengan a pagarla dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha en que se produzca el hecho generador de la plusvalía. En caso de que la paguen después de tal fecha, pero antes de veinticuatro (24) meses, la participación en plusvalía se liquidará en un 40%.

Artículo 437. Destinación de los Recursos Provenientes de la Participación en Plusvalías. Los recursos provenientes de la Participación en Plusvalías, se destinarán a las siguientes actividades a través del Fondo Urbano:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social o interés prioritario, así como para adelantar la urbanización de los mismos, en un porcentaje no inferior al cuarenta por ciento (40%) del total del recaudo.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto, o inadecuado (polígonos o centros poblados con tratamiento o intervención de mejoramiento integral).
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes, y expansión y recuperación de los centros y equipamientos, que conforman la red del espacio público urbano.
4. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, proyectos urbanísticos integrales, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, así como, para el pago del precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
5. Mantenimiento del patrimonio cultural del Municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural.
6. Financiamiento de infraestructura vial y del sistema de transporte masivo de interés general.

Artículo 438. Reglamentación. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Acuerdo, el Alcalde, expedirá la reglamentación en la que defina la entidad responsable de la Administración, liquidación concreta en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, atención de reclamaciones, devoluciones de la participación en la plusvalía y de las demás actuaciones que se requieran adelantar para cumplir con lo dispuesto en el presente Acuerdo, para lo cual se faculta al señor Alcalde por un término de diez (8) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

Artículo 439. Exenciones. Se exonera del pago de la participación en plusvalía, a los inmuebles destinados a desarrollos de vivienda de interés social VIS y VIP; a los predios construidos con edificaciones dedicadas al culto de todas las Iglesias, que de manera permanente sean de libre acceso al público; y a los predios ubicados en los Centros Poblados Rurales Suburbanos en los cuales se desarrollen condominios campesinos.

Artículo 440. Remisión Normativa. En los aspectos referentes a la Participación en Plusvalía no regulados en el presente Acuerdo, seguirán vigentes las disposiciones del Acuerdo Municipal 024 del 13 de diciembre de 2004, por medio del cual, se establecen normas para la aplicación de la participación en plusvalías en el municipio de Rionegro, así como aquellas disposiciones que no sean contrarias.

CAPÍTULO II TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

Artículo 441. Concepto. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1, del Decreto 151 de 1998, los derechos de construcción y desarrollo, son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial, establecidos en la Ley 388 de 1997, y los instrumentos que los desarrollen.

Artículo 442. Tratamiento Urbanístico de Conservación. Se entiende por conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas, limita la transformación de la estructura física de áreas del Municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público, debiendo, por tanto, cada municipio determinar en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.

Artículo 443. Efectos de la Aplicación del Tratamiento de Conservación. La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo. Este tratamiento, en concordancia con el Título III, Componente Urbano, Segunda Parte, Capítulo I del presente Plan de Ordenamiento Territorial, corresponde a los Centros Históricos de Rionegro y San Antonio de Pereira.

Artículo 444. Compensación. Para efectos del presente Acuerdo, la compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública, se declaren como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental a determinados inmuebles, en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 445. Forma como se Adquieren los Derechos de Construcción y Desarrollo. Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

1. Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.
2. Derechos transferibles de construcción y desarrollo, que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos, dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 446. Emisión de los Derechos de Construcción y Desarrollo. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo, serán emitidos por el municipio de Rionegro con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora, donde es permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el Municipio, deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 447. Zonas Receptoras. Las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, se localizarán preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

Artículo 448. Límite Máximo de Desarrollo. El Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, deberán fijar el límite máximo de desarrollo adicional posible de las zonas receptoras, de acuerdo con el potencial de desarrollo de las mismas, sus condiciones de infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento y espacio público.

Artículo 449. Zonas Generadoras. A solicitud de los particulares, y con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas, el Municipio, podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público al Plan de Ordenamiento Territorial o a los Planes Parciales que lo desarrollen, las cuales serán definidas mediante estudios técnicos avalados por la Secretaría de Planeación.

Artículo 450. Incremento en los Índices de Edificabilidad. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo, podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

1. De la densidad o del número de unidades construibles;
2. De los metros cuadrados edificables;
3. De los índices de ocupación y construcción, y
4. Aquellas que defina la reglamentación específica del Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que los desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo, pueden ser convertidos en títulos valores de acuerdo con el reglamento que para el efecto defina el Gobierno Nacional; no tienen caducidad, pueden ser acumulables, y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho, deberá ser certificada por la entidad emisora. La compensación por tratamiento de conservación, se pagará sólo por una vez, y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación.

Artículo 451. Monto de la Compensación. 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, utilizando la siguiente metodología:

1. La entidad responsable de otorgar la licencia de urbanización o construcción o en su defecto el curador urbano, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación;
2. Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación;
3. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona

geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión;

4. La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación, determina el valor de la compensación.

Artículo 452. Forma de Pago. El valor a compensar, será pagado por una sola vez por el Fondo Urbano, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal:

1. Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el respectivo Municipio;
2. La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo;
3. Otros sistemas que se reglamenten.

Cuando el titular del predio o inmueble, opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al cien por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para tal efecto expida el Gobierno Nacional.

Artículo 453. Obligación de los Propietarios de Inmuebles Sometidos a Tratamiento de Conservación. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación, sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones en los términos de este Acuerdo, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor (IPC), más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

CAPÍTULO III FONDO URBANO

Artículo 454. Creación. Créase el Fondo Urbano, como un fondo de cuenta, con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura de personal ni planta administrativa propia, sometido a las normas presupuestales y fiscales del orden municipal, cuyo objetivo será asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios producto de la implementación del Ordenamiento Territorial.

Artículo 455. Función. El Fondo Urbano, será el encargado de recaudar los dineros provenientes por el pago en dinero de obligaciones urbanísticas, que no se pueden cumplir en el área del proyecto; garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación histórica, arquitectónica o ambiental; el pago de los aprovechamientos adicionales de construcción y desarrollo y por el pago de la participación en plusvalía, sea en dinero o en cualquiera de las formas de pago previstas por la Ley 388 de 1997.

Artículo 456. Dirección y Administración. La dirección del Fondo Urbano será colegiada y estará a cargo de las Secretarías de Hacienda y Planeación Municipal, ésta última desempeñará la Secretaría Técnica de dicho Fondo.

El Fondo podrá ser administrado mediante encargos fiduciarios.

Artículo 457. Patrimonio y Rentas del Fondo Urbano. El patrimonio del fondo de urbano estará constituido por:

1. El valor de lo recaudado por el Municipio, en razón del efecto plusvalía.
2. Las cesiones obligatorias que sean canceladas en dinero.

3. Los dineros recaudados por las compensaciones establecidas en este Acuerdo.
4. Las multas que se generen por la aplicación de sanciones urbanísticas.
5. Pagos por concepto de los aprovechamientos adicionales de construcción y desarrollo.
6. Los recursos que perciba el municipio de Rionegro, por concepto de aprovechamiento del espacio público.
7. Otras rentas que se le asignen.

Artículo 458. Destinación de los Dineros y Bienes Recaudados. Los recaudos del Fondo se destinarán en este orden de prioridades:

1. A la construcción de obras que sean de auténtico beneficio social para la población de menores recursos económicos, entre ellas las que tengan que ver con vivienda de interés social.
2. A la generación de espacio público y equipamientos en las áreas deficitarias, prioritariamente en aquellos asentamientos, que deben ser objeto de mejoramiento integral, sea que estén ubicados en suelo urbano o rural.
3. A realizar pagos de compensación por conservación arquitectónica y patrimonial, la cual se pagará en el orden de prioridad que determina el mayor interés arquitectónico y patrimonial de los respectivos bienes.

Artículo 459. Tope Máximo de la Compensación por Conservación. El valor máximo de la compensación por conservación, será el quince por ciento (15%) de las utilidades que se definan de la evaluación de la operación inmobiliaria, que se pueda desarrollar con el aprovechamiento básico del polígono.

En defecto de la compensación por conservación podrá procederse a la adquisición del inmueble por su valor comercial.

Artículo 460. Reglamentación del Fondo Urbano. Mediante Decreto reglamentario del Alcalde Municipal, el cual deberá ser expedido durante los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, se especificarán los demás aspectos que hagan operativo, viable y sostenible la aplicación de los recursos del Fondo Urbano, teniendo en cuenta los aspectos de carácter institucional y administrativo, que se requieran para su adecuado funcionamiento.

CAPÍTULO IV BANCO INMOBILIARIO

Artículo 461. Banco Inmobiliario. La Administración Municipal, podrá presentar en el mediano plazo una propuesta de creación de un Banco Inmobiliario, en los términos en que lo regulan las Leyes 9 de 1989, y 388 de 1997, con énfasis principal en la organización, generación y amplia difusión de la información inmobiliaria del Municipio, y su debida articulación a otros sistemas públicos de información inmobiliaria.

Parágrafo. Mientras dicho Banco Inmobiliario surge, se le asignan al Fondo Urbano las siguientes funciones:

1. Recibir, administrar o vender los terrenos que adquiriera en el ejercicio de sus funciones.
2. Decidir la participación de dichos terrenos en procesos de ajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, con el fin de facilitar la implementación de planes parciales y de unidades de actuación urbanística.

3. Ejercer el derecho de preferencia, en los términos previstos en los Artículos 73 a 76 de la Ley 9 de 1989.

CAPÍTULO V CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

Artículo 462. Contribución de Valorización. La Valorización es una contribución impuesta sobre los bienes inmuebles que se beneficien con la ejecución de obras de interés público, siendo un instrumento de financiación del ordenamiento territorial.

La reglamentación sobre su ejecución, modificación y aplicación, será establecida por el Concejo Municipal.

CAPÍTULO VI APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 463. Aprovechamiento del Espacio Público. Para desarrollar las políticas de administración y manejo del espacio público, la Administración Municipal, otorgará aprovechamientos del espacio público; la contraprestación económica que se genere a favor del municipio de Rionegro se orientará a la generación, mantenimiento y recuperación del espacio público. Lo anterior, dentro de los principios de auto sostenibilidad y optimización del espacio público.

Parágrafo 1º. También podrán ser objeto de aprovechamiento económico del espacio público, los elementos que conforman el amoblamiento urbano.

Parágrafo 2º. La Administración Municipal, manejará los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas y del aprovechamiento del espacio público en el Fondo Urbano, que se crea a través del presente Acuerdo, los cuales tendrán como destinación:

1. Generación de espacio público con el recaudo proveniente de las obligaciones urbanísticas.
2. Mantener y recuperar el espacio público con el recaudo proveniente de su aprovechamiento económico.

Artículo 464. Criterios para la Definición de los Aprovechamientos del Espacio Público. Se tendrá en cuenta en cada caso particular, la totalidad o algunos de los criterios que a continuación se describen:

1. **Valoración de la calidad ambiental del espacio público:** Los aprovechamientos económicos, no podrán ir en detrimento de las condiciones paisajísticas, arquitectónicas, y patrimoniales de los elementos naturales.
2. **La apropiación colectiva y total del espacio público:** Las acciones que prometan la utilización abierta y democrática del espacio público a toda la ciudadanía.
3. **Sostenibilidad del espacio público:** Las acciones colectivas que propendan por el mantenimiento de las calidades sociales, económicas, culturales, patrimoniales y ambientales.
4. **Organización social:** Se apoyará y reconocerá la conformación de redes sociales, que promuevan la sostenibilidad y apropiación adecuada del espacio público.
5. **Gestión integral del espacio público:** Las acciones que propendan por actuaciones integrales de recuperación y generación de espacio público, mejoramiento de la accesibilidad (principalmente la peatonal), la recuperación del patrimonio, el

fortalecimiento de los equipamientos, y la mejor convivencia de usos comerciales de servicios y de vivienda.

Artículo 465. Criterios para la Valoración Económica de los Aprovechamientos del Espacio Público. Para la definición de los aprovechamientos se tendrán en cuenta:

1. Área homogénea geoeconómica, donde se encuentra el espacio público.
2. El área aprovechada.
3. El tipo de aprovechamiento (publicidad, mercadeo de productos, etc.).
4. Las actividades, que menores impactos negativos generen.

Artículo 466. Tipos de Aprovechamientos del Espacio Público: Los tipos de aprovechamiento económico son:

1. **Aprovechamiento Económico Transitorio del Espacio Público:** Entendido como el uso con fines lucrativos del espacio público, se concibe asociado a la definición de lugares urbanos especializados, que permitirán la utilización organizada de los lugares públicos, de manera transitoria y a su vez, generarán buenas prácticas ciudadanas en torno al comercio, servicios y diversión popular. Estos se clasifican en:
 - a. Ventas estacionarias.
 - b. Ferias y eventos transitorios.
2. **Aprovechamiento Económico Temporal del Espacio Público:** Entendido como el uso con fines lucrativos del espacio público, con elementos construidos como parte del diseño urbanístico integral del espacio público. Estos aprovechamientos pueden ser:
 - a. Amoblamientos.
 - b. Proyectos integrales de bulevares y corredores.

Parágrafo 1º. La autorización para el aprovechamiento económico, podrá ser suspendida por la Administración Municipal sin que medie indemnización ni plazo, en cualquier momento por razones de interés público o de incumplimiento a las obligaciones que se derivan del mismo.

Parágrafo 2º. En los casos que se requiera, además de la celebración de los contratos o convenios requeridos, se deberá obtener la licencia de ocupación e intervención del espacio público, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, adiciones o sustituya.

CAPÍTULO VII OTROS INSTRUMENTOS

Artículo 467. Otros Instrumentos. La Administración Municipal de Rionegro, reglamentará mediante Decreto, acorde con las disposiciones nacionales sobre la materia, la expedición de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, los certificados adicionales de derechos de construcción y desarrollo, y la reglamentación y puesta en funcionamiento del Fondo Urbano.

TÍTULO VI PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 468. Programa de Ejecución. El Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, corresponderá al Plan de Desarrollo y a los planes de inversión, aprobados durante el período de cada una de las administraciones municipales, que deberán darle aplicación, el cual se detalla a continuación y más ampliamente en la memoria explicativa del programa de ejecuciones 2010-2023 de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, como documento anexo de este Proyecto de Acuerdo

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE RIONEGRO PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2010-2023						
Tiempo de Vigencia:						
I-Inmediato: Aprobación del POT hasta el 31 de diciembre de 2011						
C-Corto: 01 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2015						
M-Mediano: 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2019						
L-Largo: 01 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2023						
Estrategias	A nivel Físico-Espacial	Tiempo				Líder
		I	C	M	L	
Revisar y actualizar el marco de actuación de la administración municipal y las dependencias que integran el gobierno local.	Reubicación Centro Administrativo (Palacio Municipal)			X		Administración Municipal
	Modernización y reestructuración de las secretarías de la Administración Pública (en el corto plazo; Secretaría de Planeación)			X		
	Fortalecer el centro de información municipal para concentrar, organizar, sistematizar y proveer a las instituciones y dependencias, de información estadística, documental y geográfica; como instrumentos confiables para la toma de decisiones en el mediano y largo plazos.		X			
Promover la gestión público - privada para la generación de bienes y servicios que proyecten transformaciones importantes en el Municipio y otorguen bienestar para sus habitantes.	Integración de redes de cooperación público-privada para el acceso a bienes y servicios	X	X	X	X	
Delimitar y respetar las diferentes clasificaciones del suelo en el territorio municipal en procura de un desarrollo compacto del área urbana.	Reglamentación: Formulación de la Norma Urbanística y Complementaria-Crear el Código Técnico Municipal de la Construcción Sostenible		X			Secretaria de Planeación
	Formulación de Planes Parciales		X			
	Estudio para Titulación de predios		X			
	Estudio para la Legalización de predios	X	X			
	Renovación Urbana		X			
Controlar la expansión urbana sobre el territorio rural con especial atención en los bordes urbanos para que no se asienten en estos espacios urbanizaciones no legales.	Inducir el desarrollo prioritario de las áreas urbanizables no urbanizadas dentro del perímetro urbano, respetando la delimitación y reglamentación previstas.	X	X	X	X	
	Estudio de predios para asignarles el tratamiento de desarrollo y construcción prioritaria	X				

Continúa

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE RIONEGRO PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2010-2023						
Objetivo: Inducir el desarrollo organizado, continuo y racional del territorio, en armonía y equilibrio entre el espacio público y el espacio de propiedad privada en cumplimiento de su función social y ecológica.						
Estrategias	A nivel Físico Espacial	I	C	M	L	Líder
Promover la optimización y modernización de redes de servicios públicos, facilitando la operación, accesibilidad directa y competitividad territorial.	Fortalecimiento del PGIRS, para garantizar la gestión sostenible de los residuos Sólidos, líquidos, orgánicos y peligrosos (Este proyecto debe aplicar para todos los sectores) ¹		X			Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Medio Ambiente, y Cornare
	Estación de transferencia: Parque vía Los Sauces		X			
	Estudios para la ubicación y el diseño de la Escombrera municipal.		X			
	Estudios para la ubicación y el diseño de la planta de tratamiento y disposición de residuos sólidos		X			
Fomentar la participación ciudadana para la generación de oportunidades y la apropiación de las políticas del modelo de ciudad.	Campañas de sensibilización y socialización para inducir el modelo de ciudad propuesto.		X			Secretaría de Planeación - Secretaría de Gestión Social - Secretaría de Educación

¹ Este programa se amplía en el nivel ambiental, desarrollado en el objetivo: Fomentar una gestión productiva y sostenible a partir del manejo de los residuos, donde se puede observar de mejor manera los proyectos asociados.

Continúa.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE RIONEGRO
PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2010-2023

Objetivo: Generar interrelaciones de conectividad, complementariedad, cooperación e integración territorial a partir del Plan de Movilidad, como base y soporte económico del territorio municipal, como agente generador del sistema único de espacio público, propiciando el acceso a la oferta de bienes y servicios.

Estrategias	A nivel Físico-Espacial	I	C	M	L	LIDER
-------------	-------------------------	---	---	---	---	-------

Estrategias	A nivel Físico-Espacial	I	C	M	L	LIDER	
Formular, desarrollar e implementar el Plan de movilidad y transporte	PROGRAMAS Y PROYECTOS	Plan vial de movilidad y transporte sostenible e incorporación a la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, que contemple la adecuada conexión del suelo rural con el suelo urbano, y estas con los municipios próximos.		X			Secretaría de Gobierno, Secretaría de Planeación e Secretaría de Infraestructura
		Jerarquizar las vías que componen la malla vial		X			
		Localización de la Terminal de Transporte central, intermunicipal y regional de pasajeros		X			
		Manejo ambiental y paisajístico del sistema de movilidad municipal, a través de la potencialización de los cuerpos de agua y de la cobertura vegetal, creando corredores ecoturísticos estructurantes del territorio rural y articulados al sistema de espacio público municipal.		X	X		
		Corredores estructurantes de movilidad con altas densidades que favorezcan la implementación de un transporte masivo de mediana capacidad a nivel municipal que facilite los desplazamientos de la comunidad, que responda a un plan de transporte y uso del suelo.		X			
		Normatizar de secciones obligatorias a los nuevos desarrollos urbanos.		X			
		Campañas educativas de sensibilización a la comunidad y empresas transportadoras (para la implementación del Plan Movilidad).		X	X		
Incentivar los sistemas de transporte no motorizados y articularlos convenientemente con los demás sistemas.		Sistema de Ciclorrutas, de acuerdo con la conformación urbanística, topográfica y social de los diferentes sectores del Municipio y las posibilidades de articulación con los corredores de transporte masivo.	X	X	X	X	Secretaría de Planeación y Secretaría de Infraestructura
		Construcción de redes de andenes, ciclo rutas, alamedas, miradores urbanos y parques naturales.	X	X			

Continúa.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE RIONEGRO
PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2010-2023**

Objetivo: Generar interrelaciones de conectividad, complementariedad, cooperación e integración territorial a partir del Plan de Movilidad, como base y soporte económico del territorio municipal, como agente generador del sistema único de espacio público, propiciando el acceso a la oferta de bienes y servicios.

Estrategias	A nivel Físico-Espacial	I	C	M	C	LIDER
Brindar comodidad y seguridad a la circulación peatonal, tanto en suelo urbano como rural.	Mejoramiento del sistema de andenes, caminos y senderos, para conformar ejes continuos y articulados al espacio público.		X	X		Secretarías: Planeación e Infraestructura
	Racionalizar y desestimular la apropiación indebida del espacio público (Estacionamiento de vehículos en la vía).		X	X		Secretarías: Gobierno y Planeación
	Restricción al estacionamiento de autos y motos en vía pública, y desestímulo al uso del vehículo particular		X	X		Secretaría de Gobierno
	Construcción de vías y accesos con condiciones optimas para la movilidad de todo tipo de personas.	X	X			Secretarías: Gobierno, Planeación e Infraestructura
	Ofrecer un servicio de transporte público y de calidad que desestime el uso del vehículo particular.		X	X	X	Secretarías: Gobierno e Infraestructura
Dotar de vías funcionales a la zona urbana y principales veredas, de acuerdo con las limitaciones topográficas.	Vía doble calzada: CAI - El tanque - El Comando	X	X			Secretaria de Infraestructura
	Alto Bonito - Cuchillas - La Laja - Autopista, para completar anillo vial periférico.	X	X			
	Doble Calzada avenida Galán - Glorieta El Éxito - Bomba El Carretero	X	X			
	Doble calzada Avenida Las Torres.	X	X			
	Vía para descongestionar San Antonio	X	X			
	Conectar y fortalecer la integración del suelo norte y sur del río Negro		X			
Promover la conexión e integración con los municipios de los Valles de San Nicolás y del centro del país.	Doble calzada vía Rionegro - Belén.			X		Orden Regional
	Doble calzada vía Rionegro - Carmen de Viboral.			X		
	Doble calzada de la vía el Águila o Juan de Dios Morales y continuación con la vía Parque Vía Los Sauces (vía cercana al río Negro en su costado derecho aguas abajo).	X	X	X	X	
Promover la conexión e integración con los municipios de los Valles de San Nicolás y del centro del país.	Reserva de tierras para el tercer carril de la actual autovía Medellín - Guarne - Rionegro - Bogotá, con exigencia de vías de servicio con vía para peatones y bicicletas.			X		Orden Departamental y Municipal
	Doble calzada vía Rionegro - antigua vía a Marinilla			X		
	Doble calzada vía Rionegro - Envigado (variante Las Palmas)				X	
	Doble calzada vía Rionegro - Santa Elena.				X	
	Doble calzada vía Rionegro - San Antonio - La Ceja (Hermanos Cristianos - Palos Verdes).				X	
Ampliación del Aeropuerto Internacional José María Córdova.	Impulsar la continuidad y conectividad de los corredores viales intermunicipales.		X	X		Orden Regional
	Reserva de fajas para ampliación de segunda pista del Aeropuerto Internacional José María Córdova.				X	Aeropuerto Internacional José María Córdova, Nación, Departamento, Municipio y Privados.

Continúa

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE RIONEGRO PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2010-2023						
Objetivo: Consolidar el Sistema de Espacio Público Municipal, mediante la articulación e integración de todos sus componentes, constituyéndose como el elemento ordenador del territorio por excelencia.						
Estrategias	A nivel Físico-Espacial	I	C	M	L	Líder
Formular, desarrollar e implementar el macro proyecto de Espacio Público, garantizando un ambiente saludable para sus habitantes y visitantes.	Macroproyecto de Espacio Público		X	X		Público-Privado
Articular e integrar los diferentes componentes del Espacio Público Municipal y los sistemas estructurantes de la ciudad, generando un desarrollo organizado, continuo y racional del territorio, en armonía y equilibrio con el espacio de propiedad privada, en cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.	Construcción de vías peatonales, con adecuadas condiciones para personas con movilidad reducida, con señalización vial informativa y preventiva.		X	X	X	Secretaría de Infraestructura
	Miradores naturales (Sitios preliminares para miradores: Alto La Mosca, Colina del Cementerio, Ojo de Agua y Cuatro Esquinas)			X	X	Secretaría de Planeación
	Corredores viales ecoturísticos en las zonas rurales del Municipio y facilitar la integración de espacios públicos.		X			Secretaría de Planeación, Gobernación de Antioquia, Ministerio de Cultura y sector privado
	Continuidad vial a cualquier tipo de desarrollo urbanístico, consolidando los diferentes componentes de la sección vial, entre los cuales tenemos las zonas verdes y los antejardines.		X	X	X	Secretarías: Planeación e Infraestructura
	Subsistemas o redes de andenes, ciclo rutas, alamedas, miradores urbanos y parques naturales y construidos.		X			Público - Privado
Valorar, destacar y proteger los centros históricos de carácter nacional, así como el patrimonio arquitectónico, arqueológico, urbanístico y ambiental del Municipio.	Circuito turístico del Centro Histórico Monumento de la Nación - área central de Rionegro - con el Centro Histórico San Antonio de Pereira y los diversos sectores del Municipio, con atributos naturales y paisajísticos.			X	X	Secretarías: Planeación e Infraestructura
	Semipeatonalización de la zona histórica		X	X		

Continúa.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE RIONEGRO PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2010-2023						
Objetivo: Consolidar el Sistema de Espacio Público Municipal, mediante la articulación e integración de todos sus componentes, constituyéndose como el elemento ordenador del territorio por excelencia.						
Estrategias	A nivel Físico-Espacial	I	C	M	L	Líder

Fomentar la construcción de espacio públicos abiertos articulados con la movilidad y con el transporte.	Programas y Proyectos	Diseño y construcción de la red de parques públicos urbanos y rurales, liderado por un comité de parques, articulados al parque lineal del río Negro y a los proyectos de Cornare.		X	X		Secretarías: Planeación e Infraestructura
		Sede Bosque Urbano Municipal (Jardín Botánico).		X			
		Plan Maestro de Zonas Verdes, revisión y actualización del inventario realizado por el municipio de Rionegro en contrato con la Corporación para la investigación y el Desarrollo Agroambiental (CORIAM.)		X	X		Secretaría de Planeación
		Proyecto señalización Área Urbana del Municipio, articulaciones, referencias geográficas, límites, sitios de interés turístico, entre otros.		X			
		Actualización cartografía de espacios públicos y zonas verdes del área urbana.		X			Secretarías: Planeación e Infraestructura
		Actualización del plano de coberturas y usos del suelo en el territorio municipal.		X			
		Proyecto manual de silvicultura urbano y rural con características propias y de identidad del Municipio.				X	Secretarías: Planeación y De Desarrollo Agropecuario y Medio Ambiente
		Proyecto manual del mobiliario urbano, con características propias y de identidad del Municipio.		X	X		Secretaría de Planeación y
		Implementación de manuales nacionales de señalización de vías.		X	X		Secretarías : Planeación e Infraestructura
Resignificar al río Negro como eje articulador del sistema de espacio público, integrando los diferentes sectores urbanos y rurales a partir de la accesibilidad y continuidad a la llanura del río Negro.				X	Secretarías: Planeación e Infraestructura y sector privado		

Continúa.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE RIONEGRO PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2010-2023						
Objetivo: Garantizar la calidad y cantidad del recurso hídrico.						
Estrategias	A nivel Ambiental	I	C	M	L	Líder
Proteger las áreas de influencia de bocatomas de acueductos.	Plan para la protección, restauración y gestión ambiental de los ríos y quebradas, lagos, humedales y ecosistemas ligados a ellos		X	X	X	Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Medio Ambiente, y Cornare
	Plan de Reforestación y recuperación en predios particulares e institucionales.					
	Proyecto Estratégico Parque Abreo Malpaso		X			
	Compra de predios para la protección, conservación y recuperación de la vegetación natural en áreas de Microcuencas abastecedoras de acueductos urbanos y rurales.	X	X	X	X	
	Campañas educativas para sensibilizar a la población sobre el valor del agua y la necesidad de su uso racional y responsable.	X	X	X	X	
	Apoyar la implementación de los planes de ordenamiento y manejo de Microcuencas para garantizar la producción y oferta del recurso agua, en coordinación con otras entidades, en especial con CORNARE.		X	X	X	
	Proyecto de protección y conservación de los bosques naturales, localizados en las cuencas hidrográficas, que surten acueductos municipales y veredales, mediante incentivos forestales.		X	X	X	
	Plan integral municipal para la gestión sostenible y eficiente del agua		X	X	X	

Continúa.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE RIONEGRO PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2010-2023							
Objetivo: Mantener la calidad del recurso aire a través del control de los agentes contaminantes en el Municipio.							
Estrategias	Programas y Proyectos	A nivel Ambiental	I	C	M	L	Líder
Zonificar y controlar los niveles de ruido de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.	Programas y Proyectos	Monitoreo del ruido en sectores como el Parque principal, San Antonio, El Porvenir y demás sectores donde se presente mayores niveles de ruido		X			Secretaría de Planeación y Cornare
Impulsar la gestión sostenible de los ecosistemas, con los objetivos de proteger y conservar la diversidad biológica y paisajística de los ecosistemas forestales (biodiversidad y conservación del suelo).		Estimular, promover y mejorar las producciones forestales, como alternativa económica y motor de desarrollo rural, con acciones de repoblación con fines productores y protectores, y acciones socioeconómicas de promoción de industrias de productos forestales, de uso recreativo de los bosques y de investigación forestal.		X			Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Medio Ambiente, y Cornare
Objetivo: Promover la conservación, gestión, recuperación, restauración, mejoramiento y utilización racional de los recursos, en equilibrio con el desarrollo físico, económico, social y cultural del Municipio para proteger la flora y la fauna de la biodiversidad del municipio.							
Estrategias	Programas y Proyectos	A nivel Ambiental	I	C	M	L	Líder
Proteger los territorios ambientalmente vulnerables de los desarrollos formales, informales y demás actividades que deterioren el recurso suelo.	Programas y Proyectos	Plan especial para el manejo de las áreas mineras. Protección de la flora y fauna autóctona.		X			Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Medio Ambiente, y Cornare
Recuperar y restaurar las áreas degradadas, mediante la implementación y fomento de programas de agroforestería, sistemas silvo-pastoriles y plantaciones forestales en el Municipio.		Restauración de la cubierta vegetal y ampliación de la superficie forestal. Agroforestería Sistemas silvo-pastoriles. Plantaciones forestales. Proyectos de agricultura orgánica, sostenible y biocomercio.		X	X		
Proteger y conservar la ceniza volcánica, reconociéndola como principal elemento en la recarga y regulación del recurso hidrogeológico, así como en la disminución de procesos erosivos del suelo.		Recuperación de ecosistemas estratégicos y humedales: Plan de Recuperación de Cárcavas, priorizando las Cárcavas de Fontibón.		X			CLOPAD, Secretaría de Planeación y Dirección Técnica del Medio Ambiente

Continua.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE RIONEGRO PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2010-2023						
Objetivo: Promover diversos mecanismos, instrumentos y acciones conducentes a la reducción de la vulnerabilidad y el riesgo por eventos naturales y antrópicos, incluyendo mecanismos de reordenamiento territorial, estudios de adaptación y mitigación al cambio climático, fortaleciendo los niveles organizacionales.						
Estrategia	Riesgo y Amenaza	I	C	M	L	Líder
Direccionar acciones que conlleven a reducir, capturar y/o prevenir las emisiones de gas efecto invernadero, a través del desarrollo de tecnologías limpias.	Fortalecer la capacidad institucional para desarrollar y actualizar escenarios de cambio climático		X			CLOPAD, Secretaría de Planeación y Dirección Técnica del Medio Ambiente
	Plan Municipal Integral para el ahorro y uso eficiente de la energía y fomento de las energías renovables.		X			
Formulación de un plan de gestión que contengan los lineamientos para el desarrollo de un esquema de adaptación y mitigación al cambio climático para prevenir, disminuir y manejar el riesgo.	Formulación de los lineamientos de la gestión del Riesgo.	X				
	Gestión del riesgo, teniendo en cuenta el cálculo cuantitativo de las amenazas y todos los factores de la vulnerabilidad global, principalmente con la participación de la comunidad rionegrera	X				
Realizar los estudios técnicos, sociales, económicos, que permitan establecer, completar o actualizar los estudios de asentamientos en zonas de riesgo, zonas de protección ambiental, en condiciones de subnormalidad y marginalidad, incompletos o inadecuados.	Estudio de asentamientos subnormales	X				
	Estudio técnico para la determinación cuantitativa de amenazas por movimiento en masa, inundación y avenida torrencial en la zona rural del Municipio de Rionegro	X	X			
	Microzonificación sísmica, en el que se tenga en cuenta la amenaza sísmica regional, para la cual se deben realizar estudios de geología sísmica, paleosismicidad y neotectónica, que permitan un panorama mucho más claro de las condiciones sismotectónicas y de actividad de las fallas internas y cercanas al municipio de Rionegro.	X	X			
	Estudio de Microzonificación Geotécnica en la zona urbana del Municipio, fundamentalmente en las zonas a las que cualitativamente se les atribuyó amenaza media y alta, con el fin de determinar un conocimiento de las propiedades geológicas y geotécnicas, que permitan realizar una zonificación más detallada y certera de las amenazas y plantear las soluciones adecuadas a las viviendas que estén en riesgo.	X				

Continúa.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE RIONEGRO						
PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2010-2023						
Objetivo: Promover diversos mecanismos, instrumentos y acciones conducentes a la reducción de la vulnerabilidad y el riesgo por eventos naturales y antrópicos, incluyendo mecanismos de reordenamiento territorial, estudios de adaptación y mitigación al cambio climático, fortaleciendo los niveles organizacionales.						
Estrategia	Riesgo y Amenaza	I	C	M	L	Líder
Diseñar las estrategias necesarias para la estabilización y defensa de suelos en zonas de riesgo, técnica y financieramente factibles, así como para la reubicación de viviendas en zonas de riesgo, definiendo así prioridades y los mecanismos de participación del Municipio con los gobiernos nacional y departamental, el sector solidario y el sector privado.	Crear una base de datos, con la información de eventos geológicos y climáticos, que afectan al Municipio, con el fin de esclarecer las causas y factores que los desencadenan, con el fin de prevenir la ocurrencia de nuevos eventos que pueden causar desastres en la región.	X				CLOPAD, Dirección Técnica del Medio Ambiente
	Programas de control y seguimiento de los movimientos de tierra, generados por las obras de construcción de urbanizaciones nuevas o en proceso de construcción, para garantizar la estabilidad de los suelos alterados.	X	X			Secretaría de Planeación y Dirección Técnica del Medio Ambiente
Objetivo: Fomentar una gestión productiva y sostenible a partir del manejo de los residuos.						
Estrategia	Riesgo y Amenaza	I	C	M	L	Líder
Formular el plan de residuos sólidos para lograr una producción y consumos sostenibles	Implementar el Plan integral de residuos que contemple el aumento de las tasas de reciclaje y valoración		X			Secretaría de Planeación y Dirección técnica del Medio ambiente.
	Estudios para la reducción de la contaminación asociada a la producción y al consumo		X			
	Formulación de un plan que aumente el ahorro y la eficiencia en el usos de los recursos en todos los sectores		X			
Objetivo: Contribuir a la sostenibilidad y equilibrio de los ecosistemas del municipio a través del manejo integrado del recurso suelo.						
Estrategia	Riesgo y Amenaza	I	C	M	L	Líder
Formulación de una estrategia para la conservación y recuperación del recurso suelo.	Protección de los territorios ambientalmente vulnerables de los desarrollo formales, informales y demás actividades que deterioren el recurso suelo		X	X	X	Secretaría de Planeación Dirección Técnica del Medio Ambiente.
	Conservación, control de erosión y recuperación de áreas degradadas por procesos naturales y antrópicos (Cárcavas, orillas y estabilización de cauces, restauración de cubiertas vegetales etc)		X	X	X	
	Conservación, control de erosión para proteger las cenizas volcánicas.		X	X	X	

Continúa.

Objetivo: La preservación de la calidad del medio ambiente, y en particular del paisaje, como valores del territorio que son reconocidos por propios y extraños.		I	C	M	L	Líder	
Estrategia	Rural						
Implementación para el Desarrollo sostenible	Estudio para la implementación de la estrategia municipal rural de Desarrollo Sostenible		X	X	X	Secretarías: Planeación, Desarrollo Agropecuario y Medio Ambiente y Cornare	
La Red Ecológica	Conformación de una red ecológica a partir de los suelos de protección ambiental presentes en el territorio, como soporte fundamental del desarrollo físico del Municipio.		X	X	X	Secretaría de Planeación Dirección técnica del Medio ambiente	
Complementa proyectos de la dimensión ambiental:							
Ordenar y preservar los suelos aptos para labores agrícolas y el mejoramiento de la productividad	Programas y Proyectos	Apoyar las potencialidades del campo: Apoyo a la consolidación del Distrito Agrario.		X	X	X	Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Medio Ambiente y Cornare
		Parcelas agro-residencial, y eco residencial, como instrumento de desarrollo que busca fomentar actividades de tipo agrícola y forestal.		X			Secretaría Planeación y Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Medio Ambiente
		Manejo de la productividad en la escala territorial adecuada (Escala subregional, no de parcela). Manejo de la administración del ciclo económico, en la escala humana adecuada (Escala de asociación, cooperativa, entidad promotora, cadenas productivas, etc.) ² .		X	X	X	
		Desarrollo tecnológico para el campo. Fortalecimiento Empresas Rurales. Proyecto de la zona de actividad múltiple como apoyo al Distrito Agrario.					
Aprovechar la localización estratégica del territorio, sus infraestructuras, usos existentes y ventajas comparativas para la generación de oportunidades.	Proyecto Urbanístico para la Zona de Interés Económico del Aeropuerto La construcción de: - La vía de empalme del túnel a la autopista en el sector de Las Playas. - La terminal regional de transporte de pasajeros en la autopista. - El centro logístico de carga y otros equipamientos de carácter subregional y municipal en la vía Parque Vía Los Sauces.		X	X	X	Secretarías: Planeación e infraestructura	
Adoptar un modelo de ocupación del territorio rural que posibilite una racional utilización del suelo	Concentrar la oferta normativa de tierras para la vivienda campestre, bien sea de uso temporal o permanente, en sitios apropiados del territorio rural con vinculación inmediata a la malla urbana y permitir su desarrollo supeditado a la formulación de procesos de planificación urbanística.		X	X			

² Ver Componente General II, Distrito agrario.

<p>Adoptar un modelo de ocupación del territorio rural que posibilite una racional utilización del suelo</p>	<p>Estrategia de Concentración Rural: Conformación de una estructura rural, fundamentada en los Centros Poblados Rurales en consolidación, como núcleos de actividad, para que sirvan de soporte a la vivienda campesina, a la localización de equipamientos, al abastecimiento de insumos y a la comercialización de productos del campo.</p>	X	X			
<p>Amortiguar el efecto de la sub-urbanización mediante el incremento de la productividad forestal en el polígono de parcelaciones.</p>	<p>Macroyectos del Modulo de concentración de vivienda y del Modulo de interés económico del aeropuerto</p> <p>Proyecto Urbanístico para Centros Poblados de Cabeceras, El Tablazo, La Laja y Galicia</p> <p>Proyecto Urbanístico para Centros Poblados de Pontezuela y Barro Blanco.</p>	X	X			

Objetivo: Mejorar la Productividad y la competitividad local a través de la incorporación de tecnologías de la información y las comunicaciones y la apropiación de investigación y desarrollo de productos.

Estrategia	Económica	I	C	M	L	Líder
<p>Promover el crecimiento económico del municipio a partir del encadenamiento productivo de los sectores económicos y la cooperación público-privada.</p>	<p>Implementar el Sistema Único de Información para el Municipio de Rionegro (SUIM)</p>	X	X			Administración Municipal
	<p>Plan estratégico de competitividad y productividad del municipio de Rionegro.</p>	X	X			Dirección Operativa de Productividad
	<p>Articulación de las micro, pequeñas y medianas empresas al sistema productivo y de servicios de la región-Conformación de cluster (Distritos Industriales) y microcluster.</p>		X	X	X	
<p>Promover el desarrollo y apropiación de la ciencia, la tecnología y la innovación en todo el territorio.</p>	<p>Fortalecimiento de alianzas estratégicas con entidades de apoyo para la formación en investigación y TICs.</p>	X	X	X	X	Secretaría de Educación y Dirección Operativa de Productividad
	<p>Impulsar y apoyar los proyectos en ciencia, tecnología e innovación y tecnologías de la información y las comunicaciones.</p>	X	X	X	X	
	<p>Proyectos de inclusión digital: Continuidad proyecto Rionegro Ciudad Digital.</p>	X	X	X	X	
	<p>Instituto Público para la ciencia y la investigación.</p>			X		

Continúa

Objetivo: Desarrollar funciones de intermediación en el territorio a escala regional, nacional e internacional.							
Estrategia		Económica	I	C	M	L	Líder
Conformar la red de infraestructura económica para los municipios de los Valles de San Nicolás y la conformación de los corredores logísticos y de servicios	Programas y Proyectos	Ofertar bienes y servicios, mediante una adecuada zonificación de usos del suelo que revitalice y dinamice el Municipio y genere interrelaciones de conectividad, complementariedad, cooperación e integración territorial.		X			Secretaría de Planeación
		Construir y mejorar infraestructuras y equipamientos que soporten las funciones de intermediación.		X			Secretaría Infraestructura - Orden Regional
Objetivo: Apoyar la integración social de los colectivos vulnerables (discapacitados, mayores de edad, jóvenes, mujeres y desplazados) y su participación en el mercado laboral.							
Estrategia		Socio-Cultural	I	C	M	L	Líder
Desarrollar proyectos de inclusión social al mercado laboral en el municipio para los colectivos vulnerables		Proyectos de inclusión social al mercado laboral en el Municipio para los colectivos vulnerables	X				Secretaría de Gestión Social y Dirección Operativa de Productividad
		Apoyo a la generación y consolidación de empresas para los colectivos vulnerables	X				
Objetivo: Mejorar la calidad y el acceso a la educación, la cultura, la recreación y el deporte en el Municipio.							
Estrategia		Socio-Cultural	I	C	M	L	Líder
Promover el desarrollo de mejores oportunidades de empleo en el municipio.	Programas y Proyectos	Censo del mercado laboral para establecer un diagnóstico real en el Municipio, formación para el empleo.	X				Dirección Operativa de Productividad
		Incrementar los niveles de ocupación y minimizar la tasa de desempleo a mediano plazo.		X			
Facilitar el acceso a la educación técnica y tecnológica.		Desarrollar ofertas educativas pertinentes a las necesidades de la región.	X	X	X	X	Secretaría de Educación y Derechos Culturales
		Instituto Tecnológico del Oriente	X				Secretarías: Educación y Derechos Culturales e Infraestructura
Conformar ciudadelas educativas mediante alianzas estratégicas para el desarrollo y ampliación de la oferta educativa.		Consolidación de ciudadelas educativas en el territorio.	X				Secretarías: Educación y Derechos Culturales y Planeación
Mejoramiento de la calidad espacial, pedagógica, administrativa y tecnológica de los establecimientos educativos rurales.		Fortalecimiento de los establecimientos educativos a través de la creación de redes de apoyo entre instituciones cercanas.		X			Secretaría de Educación y Derechos Culturales
		Promoción de la educación media con énfasis agropecuario, agroeconómico y agroambiental, dando continuidad en la formación hacia el nivel profesional (ciclos propedéuticos).		X			

	Creación de un Plan Integral de rutas escolares rurales, que posibiliten la asistencia masiva de los estudiantes a las clases y no se desescolaricen por falta de recursos o por la no prestación del servicios por parte de las empresas de transporte.		X			
	Dar permanencia al programa de Mejoramiento Nutricional o modelo integral alimentario con seguimiento nutricional y pedagógico para beneficiar a la población estudiantil más vulnerable del Municipio.		X			

Objetivo: Mejorar la cobertura y oferta en salud impulsando una sociedad sana y con calidad de vida.

Estrategia	Socio-Cultural	I	C	M	L	Líder
Desarrollar programas pertinentes en atención en salud.	Programa Rionegro Saludable		X	X	X	Público-Privado
Rionegro como centro de referencia del oriente para la prestación de servicios de salud y la disponibilidad de áreas para crecer en infraestructura.	Infraestructura de calidad ambiental, arquitectónica y urbanística, que guarde relación y pertinencia con el modelo territorial.		X	X	X	
	Desarrollo de infraestructura en el sector salud, de acuerdo a la reglamentación establecida, consolidando una accesibilidad, que garantice la oportuna atención a los usuarios de los servicios ofertados.		X	X	X	
	Fomentar la oferta de profesionales en el área de la salud		X	X	X	
	Articulación y coordinación de los actores en salud para lograr la integralidad y complementariedad de los servicios.		X	X	X	
Articulación y Ampliación de la red hospitalaria	Conformación y operación en red, articulando a todos los actores del sistema general de seguridad social en salud, localizados en su ámbito de actuación.		X	X	X	

Del orden regional:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2010-2023			
POLITICA: Integración de la subregion para el desarrollo de proyectos y megaproyectos.			
OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	Programas y Proyectos	ORDEN REGIONAL
Fortalecer un instrumento de planeación del nivel subregional que permita el desarrollo de los programas	Diseño, montaje y puesta en marcha de instrumentos de planificación a nivel subregional.		Programa Identidad Regional: Marca Región
			Establecer normas para el desarrollo de las zonas suburbanas que no choquen para evitar conflictos en las zonas limítrofes, de acuerdo al trabajo realizado a través de CORNARE y El Comité de Integración Territorial (Municipios del Altiplano - CORNARE).
			Articular la zona suburbana del Municipio con la zona suburbana de los municipios limítrofes y definir parámetros similares para su desarrollo.
			Puesta en funcionamiento del Banco de Proyectos Subregionales.

y proyectos subregionales y zonales.		Creación de un Centro de Documentación Subregional y consolidación del Sistema de Información Subregional, alimentado con información de los entes territoriales y de las instituciones públicas y privadas presentes en la zona.
		Creación de un centro de Formación Subregional de acuerdo a las demandas.
	Fortalecer los equipamientos e infraestructura subregional al interior de cada municipio acorde a las potencialidades y las ventajas comparativas y competitivas.	Consolidación de: <ul style="list-style-type: none"> - La red de parques lineales y espacios públicos. - La red de Centros poblados y nodos de servicios - La red hospitalaria - La red de recreación, el deporte y la cultura
	Consolidar los corredores ambientales a nivel zonal.	Articular los corredores ambientales al sistema Regional de Areas Protegidas. Cada municipio incluirá en la revisión de sus POT's y PBOT's los corredores ambientales y diseñará políticas de uso y manejo.
Construir un proyecto político que le permita a los municipios tomar decisiones del nivel subregional.		Formación de sujetos políticos, con capacidad e idoneidad para liderar el proceso de desarrollo de la subregión, y liderar los cambios necesarios para la inclusión de la subregión en escenarios departamentales, nacionales e internacionales, acorde a sus potencialidades.
		Formación ciudadana para la participación y construcción colectiva de región, de acuerdo a políticas macro.
		Liderar la resolución pacífica de conflictos

POLITICA: Integración de la subregion para el desarrollo de proyectos y megaproyectos.		
OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	ORDEN REGIONAL
Fortalecer el Distrito Agrario Subregional para la internacionalización de la economía de la zona de Valles de San Nicolás	Articular el desarrollo del sector agropecuario a instrumentos y políticas del nivel nacional, departamental y subregional	Cada municipio delimitará y reglamentará los usos del suelo en el Distrito Agrario local de acuerdo a sus vocaciones.
		Establecer programas y proyectos locales que se complementen, para fortalecer el Distrito Agrario subregional, a través de la definición de competencias.
Impulsar el liderazgo de Rionegro en el Oriente Antioqueño, articulándolo con las vocaciones de los municipios del Oriente cercano	Fortalecer la Asociación de Municipios del Altiplano del Oriente de Antioquia, MASORA.	Fortalecimiento de: - Los Consejos de Planeación Territorial. - Las Comisiones del Plan de los Concejos Municipales. - Las Oficinas de Planeación.
		Formular y liderar políticas y programas de desarrollo zonal y subregional, a través de la Junta Directiva de Alcaldes de MASORA.
		Liderar la formulación y ejecución de proyectos zonales y subregionales
		Creación de: - Asociación de Consejeros Territoriales de Planeación. - Consejo de Planeación Subregional, como instancia operativa de las decisiones y políticas de la Junta Directiva de Alcaldes.
		Articular las asociaciones de municipios de las zonas de Paramo, Bosques y Embalses, con MASORA, para la toma de decisiones y ejecución de programas y proyectos del nivel subregional.

PROGRAMA DE EJECUCIONES CONSOLIDADO															
DESTINACIÓN	INVERSIÓN ESTIMADA PARA CADA AÑO EN MILLONES DE PESOS													Inversión Total por Destinación Estimada	Fuente de Financiación
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
VIALES	2.400	2.484	2.571	6.179	6.395	6.619	6.850	7.090	7.338	7.595	7.861	8.136	8.420	89.798	Sobretasa Gasolina Fuentes Alternas: Valorización, Plusvalía, Áreas de Cesión
Infraestructura Vial y mantenimiento	2.400	2.484	2.571	6.395	6.395	6.619	6.850	7.090	7.338	7.595	7.861	8.136	8.420	89.798	
SOCIALES	3.405	3.524	3.648	3.775	3.907	4.044	4.186	4.332	4.484	4.641	4.803	4.971	5.145	54.865	Sobretasa Teléfono
Educación	400	414	428	443	459	475	492	509	527	545	564	584	604	6.445	
Emprendimiento	400	414	428	443	459	475	492	509	527	545	564	584	604	6.445	
Deporte	187	194	200	207	215	222	230	238	246	255	264	273	283	3.013	
Discapacidad	525	543	562	582	602	624	645	668	691	716	741	766	793	8.459	
Población Condición Vulnerable	187	194	200	207	215	222	230	238	246	255	264	273	283	3.013	
Programa Alimentario	1.300	1.346	1.393	1.441	1.492	1.544	1.598	1.654	1.712	1.772	1.834	1.898	1.964	20.947	
Vivienda	200	207	214	222	230	238	246	254	263	273	282	292	302	3.223	
Atención y Prevención Desastres	206	213	221	228	236	245	253	262	271	281	291	301	311	3.319	
AMBIENTAL Y SANEAMIENTO BÁSICO	2.363	2.446	2.531	2.620	2.712	2.807	2.905	3.006	3.112	3.221	3.333	3.450	3.571	38.075	Transferencia al Sector Eléctrico
Promotores	200	207	214	222	230	238	246	254	263	273	282	292	302	3.223	
Residuos Sólidos	300	311	321	333	344	356	369	382	395	409	423	438	453	4.834	
Aguas Residuales	200	207	214	222	230	238	246	254	263	273	282	292	302	3.223	
Reforestación y Bocatomas	800	828	857	887	918	950	983	1.018	1.053	1.090	1.128	1.168	1.209	12.890	
Acueducto y Alcantarillado	363	376	389	402	417	431	446	462	478	495	512	530	549	5.849	
Riesgo y Amenaza	500	518	536	554	574	594	615	636	658	681	705	730	756	8.057	
CULTURALES	1.410	1.459	1.510	1.563	1.618	1.675	1.733	1.794	1.857	1.922	1.989	2.059	2.131	22.719	Estampilla Pro- hospital Fondo Seguridad Fondo Compensación
Formación	100	104	107	111	115	119	123	127	132	136	141	146	151	1.611	
Equipamientos	245	254	262	272	281	291	301	312	323	334	346	358	370	3.948	
Eventos Culturales	100	104	107	111	115	119	123	127	132	136	141	146	151	1.611	
Adulto Mayor	415	430	445	460	476	493	510	528	546	566	585	606	627	6.687	
Seguridad	325	336	348	360	373	386	400	413	428	443	458	474	491	5.237	
Patrimonio Histórico y Arquitectónico (Conservación infraestructura)	225	233	241	249	258	267	277	286	296	307	317	328	340	3.625	

PROGRAMA DE EJECUCIONES CONSOLIDADO															
DESTINACIÓN	INVERSIÓN ESTIMADA PARA CADA AÑO EN MILLONES DE PESOS													Inversión Total por Destinación Estimada	Fuente de Financiación
	PROGRAMAS Y PROYECTOS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
SERVICIOS PÚBLICOS	8.000	8.280	8.570	8.870	9.180	9.501	9.834	10.178	10.534	10.903	11.285	11.680	12.089	128.904	
Infraestructura	8.000	8.280	8.570	8.870	9.180	9.501	9.834	10.178	10.534	10.903	11.285	11.680	12.089	128.904	Plusvalía, Valorización, Democratización de la Propiedad
SOCIO-ECONÓMICOS	2.650	2.743	2.839	2.938	3.041	3.147	3.258	3.372	3.490	3.612	3.738	3.869	4.004	42.700	
Distrito Agrario	450	466	482	499	516	534	553	573	593	613	635	657	680	7.251	Recursos Propios
Vivienda	200	207	214	222	230	238	246	254	263	273	282	292	302	3.223	
Tecnologías de la Información y las Comunicaciones	1.000	1.035	1.071	1.109	1.148	1.188	1.229	1.272	1.317	1.363	1.411	1.460	1.511	16.113	
Subsidio Servicios	1.000	1.035	1.071	1.109	1.148	1.188	1.229	1.272	1.317	1.363	1.411	1.460	1.511	16.113	
SALUD	5.525	5.718	5.919	6.126	6.340	6.562	6.792	7.029	7.275	7.530	7.794	8.066	8.349	89.024	
Salud Pública	550	569	589	610	631	653	676	700	724	750	776	803	831	8.862	Fondo Local de Salud Sistema General de Participación Fosiga
Atención en Salud	3.637	3.764	3.896	4.032	4.174	4.320	4.471	4.627	4.789	4.957	5.130	5.310	5.496	58.603	
Población no Vinculada	1.000	1.035	1.071	1.109	1.148	1.188	1.229	1.272	1.317	1.363	1.411	1.460	1.511	16.113	
Recreación y Deporte	194	201	208	215	223	230	238	247	255	264	274	283	293	3.126	
Alimentación	144	149	154	160	165	171	177	183	190	196	203	210	218	2.320	
EDUCACIÓN	802	830	859	889	920	953	986	1.020	1.056	1.093	1.131	1.171	1.212	12.923	
Discapacidad	180	186	193	200	207	214	221	229	237	245	254	263	272	2.900	Sistema General de Participación
Centro Estudios Tecnológicos	500	518	536	554	574	594	615	636	658	681	705	730	756	8.057	
Transporte Escolar Ruralidad	122	126	131	135	140	145	150	155	161	166	172	178	184	1.966	
INSTITUCIONALES	12000	12.420	12.855	13.305	13.770	14.252	14.751	15.267	15.802	16.355	16.927	17.520	18.133	193.356	Recursos Propios
Total Inversión Estimada por Año	39.453	40.834	42.263	43.742	45.273	46.858	48.498	50.195	51.952	53.770	55.652	57.600	59.616	672.365	Total

TÍTULO VII LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

CAPÍTULO I LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN I DEFINICIÓN Y CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 469. Licencia Urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación, adoptadas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística, implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades, podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia, la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando, cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales, y no se afecten espacios de propiedad pública.

Las modificaciones de licencias vigentes, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad, y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

Artículo 470. Clases de Licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Intervención y ocupación del espacio público.

Parágrafo. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción, conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa.

Artículo 471. Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del Artículo anterior, corresponde a los curadores urbanos cuando se cuente en el municipio de Rionegro con esta figura, mientras tanto dicha competencia está atribuida directamente al municipio de Rionegro, la cual es ejercida a través de la Alcaldía – Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces.

La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de que trata el numeral 5 del Artículo anterior, será competencia exclusiva del municipio de Rionegro, la cual es ejercida a través de la Alcaldía – Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus

veces. No obstante, los curadores urbanos o las Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, al expedir licencias de construcción para predios que se ubiquen en sectores urbanizados o desarrollados, podrán autorizar la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de licencia, la cual se otorgará siguiendo las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad, definidas por la reglamentación vigente, para la intervención del espacio público. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso se podrá desmejorar las condiciones existentes en el espacio público, antes de la ejecución de la obra.

Artículo 472. Licencia de Urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización, concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad, y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva, en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: Afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos, y se haga su amojonamiento.

Parágrafo. La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana, sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

Artículo 473. Licencia de Parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas, que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental, aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos, que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural, que se destinen a vivienda campestre.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas, y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción, para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

Artículo 474. Licencia de Subdivisión y sus Modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En Suelo Rural y de Expansión Urbana:

1. **Subdivisión Rural.** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana, de conformidad con el presente Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental, aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana, no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar – UAF –, salvo los casos previstos en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso, se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994, o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF, previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la Autoridad Municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes, deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

En suelo Urbano:

2. **Subdivisión Urbana.** Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados, ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el Artículo 5° del Decreto 4065 de 2008, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

a) Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano, de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.

b) Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización, contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. **Reloteo.** Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto se establecen en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Parágrafo 1º. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este Artículo, autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

Parágrafo 2º. Para efecto de lo dispuesto en el Artículo 108 de la Ley 812 de 2003, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana, a que se refieren los numerales 1 y 2 del presente Artículo, hará las veces del certificado de conformidad con las normas urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio.

Parágrafo 3º. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente Artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo, deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal, y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

Parágrafo 4º. No se requerirá licencia de subdivisión, cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial, o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

Parágrafo 5º. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada Ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre, y cuando sean desarrollables, aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones, no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción, ante el curador urbano o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente Acuerdo y demás normas concordantes.

Artículo 475. Licencia de Construcción y sus Modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción, se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

- 1. Obra Nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos, o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
- 2. Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida, la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
- 3. Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
- 4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
- 5. Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia, incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural, aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

6. Reforzamiento Estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente, de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia, se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso, la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el Artículo 65 del Decreto 1469 de 2010. Cuando se tramite, sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes, en uno o varios predios, y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

No se requerirá esta modalidad de licencia, cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios, que se encuentren contemplados en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento, y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación, en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.

9. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente, un predio de propiedad privada.

Parágrafo 1º. La solicitud de licencia de construcción, podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este Artículo.

Parágrafo 2º. Podrán desarrollarse por etapas, los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción, en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal, establecido por la Ley 675 de 2001, o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto, se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa, servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa, se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Parágrafo 3º. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal, destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En los casos en que simultáneamente, se aprueben licencias de urbanización y de construcción, la sala de ventas se podrá ubicar temporalmente en las zonas destinadas para cesión pública. No obstante, para poder entregar materialmente estas zonas al municipio de Rionegro, será necesario adecuar y/o dotar la zona de cesión en los términos aprobados en a respectiva licencia de urbanización.

En todo caso, el constructor responsable, queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano, procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

Parágrafo 4º. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización, tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción, con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción, se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;
- b) Que el titular de la licencia, haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Artículo 476. Estado de Ruina. Sin perjuicio de las normas de policía y de las especiales que regulen los inmuebles y sectores declarados como bienes de interés cultural, cuando una edificación o parte de ella, se encuentre en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el Alcalde, o por conducto de sus agentes, de oficio o a petición de parte, declarará el estado de ruina de la edificación y ordenará su demolición parcial o total. El acto administrativo, que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición. El estado de ruina, se declarará cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural de la construcción, firmado por un ingeniero acreditado, de conformidad con los requisitos de Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, quien se hará responsable del dictamen. Tratándose de la demolición de un bien de interés cultural, también deberá contar con la autorización de la autoridad que lo haya declarado como tal.

Parágrafo. De conformidad con lo previsto en el Artículo 106 de la Ley 388 de 1997, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando la declaratoria del estado de ruina, obligue la demolición parcial o total de una construcción o edificio declarado como bien de interés cultural, se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables, previa autorización del proyecto de intervención, por parte de la autoridad que hizo la declaratoria.

Artículo 477. Autorización de Actuaciones Urbanísticas en Bienes de Interés Cultural. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 4 del Artículo 25 del Decreto 1469 de 2010, cuando se haya adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, por la autoridad competente, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y sobre los inmuebles localizados al interior de su zona de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación que se adopten en el mismo. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el anteproyecto de intervención del bien de interés cultural, aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria, en el cual se señalará el uso específico autorizado.

Parágrafo. El anteproyecto autorizado por la entidad que hubiere efectuado la declaratoria del Bienes de Interés Cultural, no podrá ser modificado en volumetría, altura, empates, ni condiciones espaciales, sin previa autorización por parte de la misma entidad.

Artículo 478. Reparaciones Locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas, aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción, las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el Artículo 8° de la Ley 810 de 2003, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

Artículo 479. Régimen Especial en Materia de Licencias Urbanísticas. Para la expedición de las licencias urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:

a) La construcción, ampliación, adecuación, modificación, restauración, remodelación, reforzamiento, demolición y cerramiento de aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, tales como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radioayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil, de acuerdo con el Decreto-Ley 2724 de 1993, o las normas que lo adicionen, modifique o sustituya;

b) La ejecución de proyectos de infraestructura de la red vial nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; sin perjuicio de las demás autorizaciones, permisos o licencias, que otorguen las autoridades competentes respecto de cada materia. Tampoco requerirá licencia, el desarrollo de edificaciones de carácter transitorio o provisional que sean inherentes a la construcción de este tipo de proyectos.

2. No se requerirá licencia urbanística de construcción en ninguna de sus modalidades para la ejecución de estructuras especiales tales como puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales.

Cuando este tipo de estructuras se contemple dentro del trámite de una licencia de construcción, urbanización o parcelación, no se computarán dentro de los índices de ocupación y construcción y tampoco estarán sujetas al cumplimiento de la Ley 400 de 1997, y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3. Requieren licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, las edificaciones convencionales de carácter permanente, que se desarrollen al interior del área del proyecto, obra o actividad de que trata el literal b) del numeral primero del presente Artículo. Dichas licencias serán otorgadas por el curador urbano o la autoridad municipal competente con fundamento en la Ley 400 de 1997, y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; y en todas aquellas disposiciones de carácter especial, que regulen este tipo de proyectos. En ninguno de los casos señalados en este numeral se requerirá licencia de urbanización, parcelación ni subdivisión.

Parágrafo. Lo previsto en el presente Artículo, no excluye del cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 12 y 13 del decreto 1469 de 2010, en lo relacionado con la intervención y ocupación del espacio público.

Artículo 480. Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público. Es la autorización previa, para ocupar o para intervenir bienes de uso público, incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Parágrafo 1º. Para intervenir y ocupar el espacio público, el municipio de Rionegro, a través de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga, sus veces solamente podrán exigir las licencias, permisos y autorizaciones, que se encuentren previstos de manera taxativa en la ley o autorizados por esta, los cuales se agruparán en una o varias de las modalidades de licencia de intervención u ocupación del espacio público previsto en el presente Acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, sustituya o modifique.

Parágrafo 2º. Las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental y municipal, salvo las empresas industriales y comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta, no están obligadas a obtener licencias de intervención y ocupación del espacio público, cuando en cumplimiento de sus funciones, ejecuten obras o actuaciones expresamente contempladas en los planes de desarrollo nacional, departamentales o municipales, en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Parágrafo 3º. La intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada, que hagan parte del espacio público del municipio de Rionegro, tales como: Cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos o antejardines, no requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público. No obstante, deben contar con la licencia de construcción correspondiente, en los casos en que esta sea requerida, de conformidad con las normas municipales aplicables para el efecto.

Parágrafo 4º. Para efectos de lo dispuesto en el numeral segundo del Artículo 2º de la Ley 810 de 2003, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sólo se permitirá el cerramiento de aquellas zonas de uso público, como parques y áreas verdes, distintas de las resultantes de los procesos de urbanización, parcelación o legalización urbanística.

Artículo 481. Modalidades de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público. Son modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público las siguientes:

1. Licencia de Ocupación del Espacio Público para la Localización de Equipamiento. Es la autorización para ocupar una zona de cesión pública o de uso público, con edificaciones destinadas al equipamiento comunal público. Requieren de la expedición de este tipo de licencias, los desarrollos urbanísticos aprobados o legalizados por resoluciones expedidas por

la Secretaría de Planeación Municipal, o por la dependencia que hagan sus veces, en los cuales no se haya autorizado el desarrollo de un equipamiento comunal específico. El municipio de Rionegro, determinará mediante Decreto expedido por el señor Alcalde, el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. En cualquier caso, la construcción de toda edificación destinada al equipamiento comunal, requerirá la respectiva licencia de construcción, y sólo podrá localizarse sobre las áreas de cesión destinadas para este tipo de equipamientos, según lo determinen los actos administrativos respectivos.

2. Licencia de Intervención del Espacio Público. Por medio de esta licencia se autoriza la intervención del espacio público para:

a) La construcción, rehabilitación, reparación, sustitución, modificación y/o ampliación de instalaciones y redes para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones.

Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 26 de la Ley 142 de 1994, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano de las obras propuestas, así como de la coherencia de las obras con el presente Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Se exceptúa de la obligación de solicitar la licencia de que trata este literal, la realización de obras que deban adelantarse como consecuencia de averías, accidentes o emergencias, cuando la demora en su reparación pudiera ocasionar daños en bienes o personas. Quien efectúe los trabajos en tales condiciones, deberá dejar el lugar en el estado en que se hallaba antes de que sucedieran las situaciones de avería, accidente o emergencia, y de los trabajos se rendirá un informe a la Secretaría de Planeación o dependencia competente, para que realice la inspección correspondiente. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las sanciones establecidas en la Ley.

Los particulares que soliciten licencia de intervención del espacio público en ésta modalidad, deberán acompañar a la solicitud, la autorización para adelantar el trámite, emitida por la empresa prestadora del servicio público correspondiente.

b) La utilización del espacio aéreo o del subsuelo, para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público, tales como: Puentes peatonales o pasos subterráneos.

La autorización, deberá obedecer a un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano, así como de la coherencia de las obras propuestas con el presente Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

c) La dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o arborización.

El municipio de Rionegro, a través de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, establecerá qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia de intervención y ocupación del espacio público, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

d) Construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, orejas de puentes vehiculares, vías peatonales, escaleras y rampas.

Artículo 482. Derechos Sobre el Espacio Público. Las licencias de intervención y ocupación del espacio público, sólo confieren a sus titulares el derecho sobre la ocupación o intervención sobre bienes de uso público. A partir de la expedición de la licencia, la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, podrá revocarla en los términos del Código Contencioso Administrativo.

SECCIÓN II

PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUS MODIFICACIONES

Artículo 483. Solicitud de la Licencia y sus Modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones, procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

Parágrafo 1º. Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación, está radicada en legal y debida forma, si a la fecha de radicación, se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente Acuerdo y el Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que los adicione, modifique o sustituya, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación, deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud, contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por medio de la Resolución 912 de 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2º. La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal competente, encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos, para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida.

Artículo 484. Radicación de la Solicitud. Presentada la solicitud de licencia, se radicará y numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados con la misma.

En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole, que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, so pena de entenderse desistida la solicitud, lo cual se hará mediante acto administrativo, que ordene su archivo y contra el que procederá el recurso de reposición ante la autoridad que lo expidió.

Parágrafo. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma.

Artículo 485. Sistema de Categorización para el Trámite de Estudio y Expedición de Licencias de Construcción en Función de su Complejidad. Con el propósito de optimizar y agilizar el trámite de expedición de licencias de construcción y sus modalidades, los curadores urbanos o la autoridad municipal encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, implementarán el sistema de categorización para el trámite de estudio y expedición de licencias de construcción y sus modalidades, en función de la complejidad del proyecto objeto de solicitud, el cual se fundamenta exclusivamente en las siguientes variables:

1. Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir, y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

2. Requisitos generales de diseño estructural y construcción sismorresistente, en concordancia con las normas establecidas en la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En ningún caso, podrán incluirse variables diferentes a las contempladas en el presente Artículo.

Parágrafo. Para los efectos del presente Artículo, el sistema de categorización en función de su complejidad, se define como el conjunto de variables que, aplicadas a una actuación de expedición de una licencia de construcción, establece el mayor o menor grado de dificultad para su estudio.

Artículo 486. Categorías. Para efectos de lo previsto en el Artículo anterior, todas las solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, se clasificarán de acuerdo con las siguientes categorías de complejidad:

1. Categoría IV: Alta Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Área de construcción mayor a 5.000 metros cuadrados;
- b) Características estructurales diferentes a lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. Categoría III: Media - Alta Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Área de construcción superior a 2.000 metros cuadrados y hasta 5.000 metros cuadrados;
- b) Características estructurales diferentes a lo dispuesto en el Título E del Reglamento colombiano de Construcción Sismorresistente NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3. Categoría II: Media Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Área de construcción entre 500 y 2.000 metros cuadrados;
- b) Características estructurales de conformidad con lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

4. Categoría I: Baja Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Área de construcción menor a 500 metros cuadrados;
- b) Características estructurales de conformidad con lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1º. Cuando una vez aplicado el sistema de categorización, resulte que el proyecto objeto de la solicitud, reúne condiciones que permiten clasificarlo en varias categorías, será catalogado en la de mayor complejidad.

Parágrafo 2º. De acuerdo con esta categorización, los curadores urbanos y la autoridad municipal encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias procederán, a realizar la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica de los proyectos objeto de solicitud, en los términos del presente decreto y dentro de los plazos Indicativos de que trata el Artículo 35 del decreto 1469 de 2010.

Artículo 487. Titulares de las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia, y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

También podrán ser titulares, las entidades previstas en el Artículo 59 de la Ley 388 de 1997, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Los propietarios comuneros, podrán ser titulares de las licencias de que trata este Artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento, se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos, con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.

En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concorra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.

Parágrafo. Los poseedores, solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.

Artículo 488. Titulares de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público. Podrán ser titulares de las licencias de intervención y ocupación del espacio público, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, y los consorcios o uniones temporales, que precisen ocupar o intervenir el espacio público.

Artículo 489. Documentos. Toda solicitud de licencia urbanística, deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.
3. Copia del documento de identidad del solicitante, cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
4. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.
5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año, en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá, cuando exista otro documento oficial, con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.
6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes, aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.

Este requisito no se exigirá, cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.

Parágrafo 1º. A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público, solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente Artículo.

Parágrafo 2º. A las solicitudes de revalidación, solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 4 del presente Artículo, no estarán sometidas al procedimiento de expedición de licencia y deberán resolverse en un término máximo de 30 días hábiles, contados a partir de la radicación de la solicitud.

Parágrafo 3º. Una vez se cuente en el municipio de Rionegro, con medios tecnológicos disponibles de consulta virtual, o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal, encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente, contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente Artículo. Esta consulta de verificación, sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

Artículo 490. Documentos Adicionales para la Licencia de Urbanización. Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el Artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas, debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.
2. Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien es el responsable del diseño.
3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos, en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

Para los efectos de este Acuerdo y el Decreto Nacional 1469 de 2010, la disponibilidad inmediata de servicios públicos, es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores, podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994, y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones, los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios, deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación, y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

En todo caso, las obras de mitigación, deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

Artículo 491. Documentos Adicionales para la Licencia de Parcelación. Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 21 del decreto 1469 de 2010, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el profesional responsable, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas, debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, y demás información pública disponible. En este plano también, se identificarán claramente todos los elementos de importancia ecosistémica, tales como humedales y rondas de cuerpos de agua.

2. Plano impreso del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional, y el solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales, así como la legislación ambiental.

3. Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables, en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 16 y 79.17 de la Ley 142 de 1994.

4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas parcelaciones, los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios, deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación, y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el parcelador responsable de la ejecución de la obra, serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el parcelador responsable, o en su defecto, por el titular de la licencia durante su vigencia.

Artículo 492. Documentos Adicionales para la Expedición de Licencias de Subdivisión. Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en el Artículo 21 del Decreto 1469 de 2010, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico, que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.

2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud, y un plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado, según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

Artículo 493. Documentos Adicionales para la Licencia de Construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el Artículo 21 del Decreto 1469 de 2010, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías III Medía Alta Complejidad y IV Alta Complejidad de que trata el Artículo 486 del presente Acuerdo, copia de la memoria de los cálculos y planos estructurales, de las memorias de diseño de los elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y de suelos, que sirvan para determinar el cumplimiento en estos aspectos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, firmados y rotulados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y estudios, así como de la información contenida en ellos. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías I Baja Complejidad y II Media Complejidad de que trata el Artículo 486 del presente Acuerdo, únicamente se acompañará copia de los planos estructurales del proyecto, firmados y rotulados por el profesional que los elaboró.

2. Una copia en medio impreso del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad, vigentes al momento de la solicitud, debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. Los planos arquitectónicos, deben contener como mínimo la siguiente información:

- a) Localización;
- b) Plantas;
- c) Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno;
- d) Fachadas;
- e) Planta de cubiertas;
- f) Cuadro de áreas.

3. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado en el Título II del Decreto 1469 de 2010. Esta disposición, no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

4. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural de carácter nacional, o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental o municipal, cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997, y 1185 de 2008, y el Decreto 763 de 2009, o en las normas que las modifiquen, adicionen o complementen.

Cuando se trate de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico, se debe incluir la autorización expedida por la autoridad competente.

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias, deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

Artículo 494. Construcción de Edificaciones para Usos de Gran Impacto. De conformidad con lo establecido por el Artículo 101 de la Ley 769 de 2002, las nuevas edificaciones y las que se amplíen o adecuen para el desarrollo de usos comerciales, dotacionales, institucionales e industriales, que generen modificaciones al sistema de tránsito que impacten negativamente la movilidad circundante y la de su zona de influencia, o se constituyan en un polo importante

generador de viajes, deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de Gobierno y Tránsito o la autoridad que haga sus veces, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los citados impactos.

Los estudios de tránsito, serán exigibles por parte del Municipio, en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en la licencia de construcción.

Cuando de la aprobación del estudio, resulten variaciones al proyecto arquitectónico, se deberá tramitar la modificación a la licencia de construcción aprobada.

Artículo 495. Documentos Adicionales para la Solicitud de Licencias de Intervención y Ocupación del Espacio Público. Cuando se trate de licencia de intervención y ocupación del espacio público, además de los requisitos establecidos en los numerales 3 y 4 del Artículo 21 del Decreto 1469 de 2010, se deberán aportar los siguientes documentos con la solicitud:

1. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura;

2. Una copia en medio impreso, de los planos de diseño del proyecto, debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano, y la orientación norte. Los planos deben estar firmados por el profesional responsable del diseño y deben contener la siguiente información:

a) Localización del proyecto en el espacio público a intervenir en escala 1:250 o 1:200, que guarde concordancia con los cuadros de áreas y mojones del plano urbanístico, cuando este exista.

b) Para equipamientos comunales se deben presentar, plantas, cortes y fachadas del proyecto arquitectónico a escala 1:200 y 1:100.

c) Cuadro de áreas que determine índices de ocupación, porcentajes de zonas duras, zonas verdes, áreas libres y construidas, según sea el caso, y cuadro de arborización en el evento de existir.

d) Registro fotográfico de la zona a intervenir.

e) Especificaciones de diseño y construcción del espacio público.

Artículo 496. Documentos para la Solicitud de Modificación de Licencias Vigentes. A las solicitudes de modificación de licencias vigentes de urbanización, subdivisión, construcción y parcelación, se acompañarán los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 2, 3 y 4 del Artículo 21 del Decreto 1469 de 2010.

Cuando la solicitud de modificación sea de licencias de intervención y ocupación del espacio público vigentes, solo se acompañarán los documentos exigidos en los numerales 3 y 4 del mismo Artículo 21.

A la solicitud de modificación de las licencias de urbanización y de parcelación vigentes, adicionalmente se acompañará el nuevo plano del proyecto urbanístico o de parcelación impreso, firmado por un arquitecto con matrícula profesional. Para las licencias de parcelación, cuando la propuesta de modificación implique un incremento en la utilización de los recursos naturales, se aportarán las actualizaciones de los permisos, concesiones o autorizaciones a que haya lugar.

A la modificación de licencias de subdivisión urbana o rural, se acompañará un plano que refleje la conformación de los predios antes y después de la modificación, debidamente amojonado y alinderado, según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

A la solicitud de modificación de las licencias de construcción, se acompañará el proyecto arquitectónico ajustado con los requisitos indicados en el numeral 2 del Artículo 25 del decreto 1469 de 2010. Si la modificación conlleva ajustes al proyecto estructural se aplicará lo previsto en el numeral 1 del mismo Artículo. En todo caso deberá garantizarse la correspondencia entre los proyectos estructural y arquitectónico.

Parágrafo 1º. Si la solicitud de modificación de la licencia, se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos.

Parágrafo 2º. Cuando el municipio de Rionegro, cuente con los medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1 y 3 del Artículo 21 del Decreto 1469 de 2010. Esta consulta de verificación, sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

Artículo 497. Citación a Vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma, y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos, se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos, los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del Artículo 21 del Decreto 1469 de 2010.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere el municipio de Rionegro, o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. De no ser posible lo anterior, se podrá hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.

Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos colindantes, en el Expediente se deberán dejar las respectivas constancias.

Parágrafo 1º. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia, deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta centímetros (70.00 cm), en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta centímetros (30.00 cm) por cincuenta centímetros (50.00 cm), en lugar visible desde la vía pública.

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso de treinta centímetros (30 cm) por

cincuenta centímetros (50.00 cm), en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la Administración.

Una fotografía de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada, se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, so pena de entenderse desistida.

Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma, y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.

Parágrafo 2º. Lo dispuesto en este Artículo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, de construcción en la modalidad de reconstrucción; intervención y ocupación de espacio público; las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación.

Artículo 498. Intervención de Terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud, hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes, o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía, donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1º del Artículo anterior.

Parágrafo. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.

Artículo 499. Revisión del Proyecto. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación, pero los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez haya sido radicado en legal y debida forma.

Parágrafo 1º. Durante el estudio podrá modificarse el proyecto objeto de solicitud, siempre y cuando, no conlleve cambio del uso predominante inicialmente presentado, evento en el cual deberá presentarse una nueva radicación.

Parágrafo 2º. La revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; en los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos, y diseños de elementos no estructurales, puede ser realizada por el curador urbano o por la autoridad municipal encargada de expedir las licencias urbanísticas; o bien, a costa de quien solicita la licencia, por uno o varios profesionales particulares, calificados para tal fin de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo 3, Título VI de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. El revisor o revisores de los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, no

puede ser el mismo profesional que los elaboró, ni puede tener relación laboral contractual o profesional con este, ni con la empresa que tuvo a su cargo la elaboración de cada uno de los diseños y estudios respectivamente.

Cuando se acuda a la modalidad de revisión por profesionales particulares, quienes efectúen la revisión, deberán dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia, donde señalen el alcance de la revisión y certifiquen que los diseños y estudios propuestos se ajustan al Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El alcance y procedimiento de la revisión de los diseños y estudios, se sujetará a las prescripciones que para el efecto defina la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 16 y 42 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Dicha Comisión, también definirá el alcance y procedimiento que deben seguir los curadores urbanos y las autoridades municipales encargadas de la expedición de licencias, para constatar el cumplimiento de la revisión de los diseños y estudios cuando la hagan profesionales particulares.

Parágrafo 3º. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes, determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, diseño de elementos no estructurales, revisión de los diseños y estudios, y supervisión técnica de la construcción, estos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la autoridad municipal encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, cuando se trate de diseñadores estructurales, ingenieros geotecnistas, revisores de diseños y estudios, y supervisores técnicos de la construcción, y de tres (3) años cuando se trate de diseñadores de elementos no estructurales y directores de la construcción, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma y certificaciones del ejercicio de la profesión.

Parágrafo 4º. Cuando quiera que alguno de los profesionales a que se refiere el parágrafo anterior se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, o de su supervisión cuando se trate de directores de construcción o supervisores técnicos, deberá informarlo al curador urbano o a la autoridad encargada de expedir las licencias, quien de inmediato, procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que figura como tal en la licencia seguirá vinculado a la misma.

Artículo 500. Acta de Observaciones y Correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones, que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles, para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

Artículo 501. Información de Otras Autoridades. Las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite. No obstante los curadores urbanos o la autoridad municipal competentes para la expedición de licencias, podrán solicitar a otras autoridades el aporte de información que requieran para precisar los requisitos definidos por la reglamentación nacional, la cual deberá ser remitida en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del

día siguiente de la radicación del requerimiento, lapso durante el cual se suspenderá el término que tiene la autoridad competente para decidir.

En todo caso, el curador urbano o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, deberá resolver la solicitud de licencia con la información disponible que sustente su actuación, dentro del término establecido en los Artículos 34 y 35 del Decreto 1469 de 2010.

Artículo 502. Término para Resolver las Solicitudes de Licencias, sus Modificaciones y Revalidación de Licencias. Los curadores urbanos y la entidad municipal encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente, pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo, sin que los curadores urbanos o la autoridad municipal competente se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal competente o el curador urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este Artículo, podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido, mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado.

Las solicitudes de revalidación de licencias, se resolverán en un término máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

Parágrafo 1º. Cuando se encuentre viable la expedición de la licencia, se proferirá un acto de trámite, que se comunicará al interesado por escrito, y en el que además se le requerirá para que aporte los documentos señalados en el artículo 117 del Decreto 1469 de 2010, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días contados a partir del recibo de la comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la licencia.

El curador urbano o la autoridad municipal encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, estará obligado a expedir el acto administrativo que conceda la licencia en un término no superior a cinco (5) días, contados a partir de la entrega de los citados documentos. Vencido este plazo sin que el curador urbano o la autoridad municipal hubiere expedido la licencia, operará el silencio administrativo a favor del solicitante cuando se cumpla el plazo máximo para la expedición de la misma.

Si el interesado no aporta los documentos en el término previsto en este parágrafo, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente, mediante acto administrativo contra el cual procederá el recurso de reposición.

Parágrafo 2º. Con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá expedir el acto administrativo mediante el cual se niegue o conceda la licencia, sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación a vecinos colindantes y demás terceros en los términos previstos por los Artículos 29 y 30 del decreto 1469 de 2010. Esta norma no será exigible para las licencias de subdivisión y construcción en la modalidad de reconstrucción.

Artículo 503. Plazos Indicativos para Pronunciarse sobre la Solicitud de Licencias de Construcción. Una vez se adopte por los curadores urbanos o por la autoridad municipal competente para la expedición de licencias, el sistema de categorización de que trata el

Artículo 17 del decreto 1469 de 2010, se tendrán en cuenta los siguientes plazos indicativos para pronunciarse sobre las solicitudes de las licencias de construcción:

1. Categoría IV Alta Complejidad: Cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.
2. Categoría III Media-Alta Complejidad: Treinta y cinco (35), días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.
3. Categoría II Media Complejidad: Veinticinco (25) días, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.
4. Categoría I Baja Complejidad: Veinte (20) días, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

Estos plazos son de carácter indicativo, y en los casos de los curadores urbanos, se tendrán en cuenta para la evaluación anual sobre la calidad del servicio a cargo del curador urbano, de conformidad con lo previsto en el Artículo 98 del Decreto 1469 de 2010. En todo caso, cuando no sea posible cumplir con los plazos previstos en este Artículo, los curadores urbanos podrán disponer de los cuarenta y cinco (45) días hábiles y la prórroga de que trata el Artículo 99 numeral 3 de la Ley 388 de 1997, para resolver la solicitud y el Artículo 98 del decreto 1469 de 2010.

Parágrafo. Para efectos de lo dispuesto en el Artículo 99 del Decreto 1469 de 2010, los curadores urbanos deberán presentar un informe trimestral a la autoridad municipal o a la entidad que esta designe, en el que reporten la fecha de radicación en legal y debida forma de las solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, señalando la categoría de complejidad a la que pertenece cada una, y la fecha en que se resolvió o desistió la solicitud, con el fin de verificar el cumplimiento de los plazos indicativos de que trata este Artículo.

Artículo 504. Efectos de la Licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del Artículo 5° del Decreto - Ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia, determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias, no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.

Parágrafo. Mientras estén vigentes las licencias urbanísticas, los titulares de las mismas podrán renunciar por escrito a los derechos concedidos por ellas ante cualquier curador o la autoridad municipal competente para su estudio, trámite y expedición. En estos casos, no habrá lugar a devolución de las expensas y para tramitar una nueva licencia, deberán ajustarse a la reglamentación vigente al momento de la solicitud.

El curador urbano o la autoridad municipal competente, expedirá sin costo el acto que reconoce la renuncia, contra el cual no procederá recurso, e informará por escrito de esta situación a los demás curadores urbanos del municipio y a la autoridad encargada de ejercer el control urbano.

Artículo 505. Desestimiento de Solicitudes de Licencia. El solicitante de una licencia urbanística, podrá desistir de la misma, mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada.

Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el Artículo 32 del decreto 1469 de 2010, dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.

Parágrafo. El interesado contará con treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo, por el cual se entiende desistida la solicitud, para retirar los documentos que reposan en el expediente o para solicitar su traslado a otro en el evento que se radique una nueva solicitud ante la misma autoridad. En estos casos se expedirá el acto de devolución o desglose y traslado. Contra este acto no procede recurso.

Artículo 506. Contenido de la Licencia. La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto, y contendrá por lo menos:

1. Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.
2. Tipo de licencia y modalidad.
3. Vigencia.
4. Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable.
5. Datos del predio:
 - a) Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este forme parte;
 - b) Dirección o ubicación del predio con plano de localización.
6. Descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: Uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.
7. Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias.
8. Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda.

Parágrafo. En caso que sea viable la expedición de la licencia, el interesado deberá proporcionar dos (2) copias en medio impreso de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia, para que sean firmados por la autoridad competente en el momento de expedir el correspondiente acto administrativo.

Si las copias no se aportan el curador urbano o la autoridad municipal encargada del estudio, trámite y expedición de la licencia podrá reproducir a costa del titular dos (2) copias impresas de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia.

Un juego de copias se entregará al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud, la otra copia irá para el archivo y los originales de la licencia se entregarán a la autoridad municipal competente encargada del archivo y custodia de estos documentos.

Artículo 507. Obligaciones del Titular de la Licencia. El curador urbano o la autoridad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994, del Ministerio del Medio Ambiente, hoy Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación, en los términos que establece el Artículo 53 del decreto 1469 de 2010.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, departamental o municipal, sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

Artículo 508. Notificación de Licencias. El acto administrativo que otorgue, niegue o declare el desistimiento de la solicitud de licencia, será notificado al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación, se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia, en la forma indicada anteriormente.

Artículo 509. Publicación. De conformidad con el Artículo 46 del Código Contencioso Administrativo, cuando, a juicio del curador urbano o la autoridad municipal competente, la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia afecte en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, se ordenará la publicación de la parte resolutive de la licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio de

Rionegro, y en la página electrónica de la respectiva Curaduría o autoridad municipal que haya expedido la licencia, si cuentan con ella.

Artículo 510. Recursos en la Vía Gubernativa. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias, procederán los recursos de reposición y apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.
2. El de apelación, ante la Secretaría de Planeación o en su defecto ante el Alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

Parágrafo 1º. Los recursos de reposición y apelación, deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses, contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto, e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

Parágrafo 2º. En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.

En todo caso, presentados los recursos, se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y solo será comunicado.

Artículo 511. Revocatoria Directa. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables las disposiciones sobre revocatoria directa establecida en el Código Contencioso Administrativo, con las precisiones señaladas en el presente Artículo:

1. Son competentes para adelantar la revocatoria directa de las licencias, el mismo curador que expidió el acto o quien haya sido designado como tal, mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva, o el Alcalde municipal o su delegado.
2. Podrán solicitar la revocatoria directa de las licencias, los solicitantes de las mismas, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, así como los terceros y las autoridades administrativas competentes que se hayan hecho parte en el trámite.
3. Durante el trámite de revocatoria directa, el expediente quedará a disposición de las partes para su consulta y expedición de copias y se deberá convocar al interesado, y a los terceros que puedan resultar afectados con la decisión, con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos. Para el efecto, desde el inicio de la actuación, se pondrán en conocimiento, mediante oficio que será comunicado a las personas indicadas anteriormente, los motivos que fundamentan el trámite. Se concederá un término de diez (10) días hábiles, para que se pronuncien sobre ellos y se solicite la práctica de pruebas.
4. Practicadas las pruebas decretadas y dentro del término previsto por el Código Contencioso Administrativo para resolver el trámite, se adoptará la decisión.
5. El término para resolver las solicitudes de revocatoria directa es de tres (3) meses, contados a partir del día siguiente de la fecha de presentación de la solicitud. Vencido este término sin que se hubiere resuelto la petición, se entenderá que la solicitud de revocatoria fue negada.

6. No procederá la revocatoria directa de los actos administrativos respecto de los cuales el peticionario haya ejercitado los recursos de la vía gubernativa.

Artículo 512. Información Sobre Licencias Negadas. Cuando el acto que resuelva negar una solicitud de licencia, se encuentre en firme, el curador urbano o la autoridad que la niegue, pondrá en conocimiento de ello a las autoridades encargadas del control urbano, indicando las razones por las cuales fue negada.

En el evento que en el municipio de Rionegro, cree la figura del curador urbano, este informará también a la Secretaría de Planeación o la entidad que haga sus veces y a los demás curadores urbanos, a fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada.

Artículo 513. Obligación de Suministrar Información de Licencias Otorgadas. La Secretaría de Planeación o la entidad que haga sus veces, y los curadores urbanos, encargados de la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan quedado en firme durante el mes inmediatamente anterior.

Adicionalmente, los curadores urbanos cuando sean creados en el municipio de Rionegro, deberán remitir trimestralmente por escrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y el 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias expedidas por el respectivo curador, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información, será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1469 de 2010.

Artículo 514. Archivo del Expediente de la Licencia Urbanística Otorgada. Componen el expediente de la licencia urbanística otorgada, los originales de los actos administrativos que se expidan, los documentos presentados y expedidos durante el trámite y los planos definitivos.

El manejo, organización y conservación de los documentos de que trata el inciso anterior atenderá, lo dispuesto en la Ley 594 de 2000, o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento, y corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal, la preservación, manejo y custodia de los archivos remitidos por los curadores urbanos.

Artículo 515. Vigencia de las Licencias. Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez, con un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

Cuando en un mismo acto, se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables, por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

La solicitud de prórroga, deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Las licencias de subdivisión, tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los Artículos 7 de la Ley 810 de 2003, y 108 de la Ley 812 de 2003, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.

Artículo 516. Vigencia de las Licencias en Urbanizaciones por Etapas y Proyecto Urbanístico General. El proyecto urbanístico general, es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana, cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones, y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el presente Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico, general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización, y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico, deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización, definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas, mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron, y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa, se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el numeral 3 del Artículo 22 del decreto 1469 de 2010, respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresas de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

Artículo 517. Tránsito de Normas Urbanísticas y Revalidación de Licencias. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad municipal encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, que no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, y que el constructor o el urbanizador manifieste bajo la gravedad del juramento, que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.

Artículo 518. Vigencia de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público.

La licencia de intervención y ocupación del espacio público, tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para la ejecución total de las obras autorizadas.

El término de la licencia de intervención y ocupación del espacio público, podrá prorrogarse por una sola vez, por un término igual a la mitad del tiempo que fue inicialmente concedido, siempre y cuando esta sea solicitada durante los quince días anteriores al vencimiento de la misma.

Parágrafo. Una vez en firme la licencia de intervención y ocupación del espacio público, para la localización de equipamiento comunal de que trata el numeral 1 del Artículo 13 del decreto 1469 de 2010, el solicitante dispondrá máximo de seis (6) meses, para obtener la respectiva licencia de construcción si se requiere, en caso que esta no se obtenga, la licencia de intervención y ocupación del espacio público perderá automáticamente su vigencia.

SECCIÓN III

OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS

Artículo 519. Otras Actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

1. **Ajuste de Cotas de Áreas.** Es la autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias, la corrección técnica de cotas y áreas de un predio o predios determinados, cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad.

2. **Concepto de Norma Urbanística.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal competente para expedir licencias o la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos, ni obligaciones a su peticionario, y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

3. **Concepto de Uso del Suelo.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias o la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas consagradas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos, no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario, y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

4. **Copia Certificada de Planos.** Es la certificación que otorga el curador urbano o a autoridad municipal competente, para expedir licencias de que la copia adicional de los planos es idéntica a los planos, que se aprobaron en la respectiva licencia urbanística.

5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, exigidos por la Ley 675 de 2001, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente, cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

6. Autorización para el Movimiento de Tierras. Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción.

Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas.

7. Aprobación de Piscinas. Es la autorización para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas, en que se verifica el cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente.

8. Modificación de Planos Urbanísticos. Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas, cuya licencia esté vencida. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica, la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, en concordancia con lo ejecutado.

Habrá lugar a la modificación de los planos urbanísticos de que trata el presente numeral en los siguientes eventos:

a) Cuando la autoridad competente, desafecte áreas cuya destinación corresponda a afectaciones o reservas, o que no hayan sido adquiridas por estas dentro de los términos previstos en el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

En este caso, para desarrollar el área desafectada, se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá, con fundamento en las normas urbanísticas con que se aprobó el proyecto que se está ajustando, con el fin de mantener la coherencia entre el nuevo proyecto y el original.

De manera previa a esta solicitud, se debe cancelar en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, la inscripción de la afectación.

b) Cuando existan urbanizaciones parcialmente ejecutadas y se pretenda separar el área urbanizada de la parte no urbanizada.

En este caso, el área urbanizada, deberá ser autónoma en el cumplimiento del porcentaje de zonas de cesión definidos por la norma urbanística con que se aprobó la urbanización.

Para desarrollar el área no urbanizada, se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá teniendo en cuenta lo previsto en el Decreto 4065 de 2008, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, y las normas urbanísticas vigentes al momento de radicación de la solicitud.

c) Cuando las entidades públicas administradoras del espacio público de uso público, soliciten el cambio de uso de una zona de equipamiento comunal, para convertirla en zona verde o viceversa, que sean producto de procesos de urbanización y que estén bajo su administración.

Parágrafo 1º. Cuando se desarrollen una o varias de las actividades señaladas en el presente Artículo, dentro del trámite de la licencia, se considerarán como parte de la misma y no darán lugar al cobro de expensas adicionales, a favor, del curador urbano distintas a las que se generan por el estudio, trámite y expedición de la respectiva licencia.

Parágrafo 2º. El término para que el curador urbano, o la autoridad municipal competente para expedir licencias, decidan sobre las actuaciones de que trata este Artículo, será de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la fecha de radicación de la solicitud.

Artículo 520. Requisitos para las Solicitudes de Otras Actuaciones Relacionadas con la Expedición de las Licencias. A las solicitudes de otras actuaciones urbanísticas de ajuste de cotas y áreas, aprobación de los planos de propiedad horizontal, autorización para el movimiento de tierras, aprobación de piscinas, y modificación del plano urbanístico se acompañarán los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 3 y 4 del Artículo 21 del Decreto 1469 de 2010.

Adicionalmente a los requisitos generales señalados anteriormente, y dependiendo de la actuación que se solicite, se aportarán los siguientes documentos:

1. Ajustes de cotas y áreas: Se debe aportar copia del plano correspondiente.
2. Aprobación de los planos de propiedad horizontal: Se deben aportar los planos de alinderamiento, y el cuadro de áreas o proyecto de división. Cuando se presente ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia, copia de la misma y de los planos correspondientes. Tratándose de bienes de interés cultural, el anteproyecto de intervención aprobado.
- En los casos en que las licencias urbanísticas hayan perdido su vigencia, se hará una manifestación expresa presentada bajo la gravedad de juramento, en la que conste que la obra aprobada está construida en su totalidad.
3. Autorización para el movimiento de tierras: Se deben aportar los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
4. Aprobación de piscinas: Se deben aportar los planos de diseño y arquitectónicos, los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con las normas vigentes.
5. Modificación del plano urbanístico: Se debe aportar copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones, prórroga y/o revalidación y los planos que hacen parte de las mismas, junto con los planos que contengan la nueva propuesta de modificación de plano urbanístico.
6. Para el concepto de norma urbanística y de uso del suelo, se indicará la dirección oficial del predio, o su ubicación si se encuentra en suelo rural, y los antecedentes urbanísticos como licencias y demás, en el caso de existir.

Parágrafo. Una vez el municipio de Rionegro cuente con medios tecnológicos de consulta virtual o flujos de información electrónica, los curadores urbanos o la autoridad municipal competente, estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1 y 3 del Artículo 21 del decreto 1469 de 2010. Esta consulta de verificación, sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la actuación, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

Artículo 521. Autorización para Adecuación Paisajística y/o Movimiento de Tierra. Todo movimiento de tierra, necesario para la urbanización o construcción, debe contar con el visto bueno de la dependencia competente de la Administración Municipal del municipio de Rionegro, cumpliendo los siguientes requisitos:

El propietario deberá allegar solicitud con la siguiente información:

1. Certificado de Georeferenciación.
2. Localización exacta del predio indicando fuentes de agua, urbanizaciones, vías, construcciones vecinas.
3. 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.
4. Levantamiento topográfico.
5. 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.
6. 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.
7. Sitio de disposición final de la tierra o de los escombros.
8. Indicar el tipo de encauzamiento de aguas lluvias.
9. Presentar dos juegos de planos y especificaciones firmados por ingeniero civil, ingeniero geólogo o geólogo debidamente acreditados.

Artículo 522. Certificado de Permiso de Ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción, en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias.
2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del Decreto 1469 de 2010.

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación, a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

Para este efecto, la autoridad competente, realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.

En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente, se abstendrá de expedir el certificado correspondiente, e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios, a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994, y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. La autoridad competente, tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud, para realizar la visita técnica y expedir sin costo alguno el certificado de permiso de ocupación.

Artículo 523. Expedición de Licencias de Urbanización y Construcción con Posterioridad a la Declaración de Situación de Desastre o Calamidad Pública. En el evento de declaración de situación de desastre o calamidad pública, se aplicará el régimen especial para la expedición de licencias de urbanización y construcción, contenidos en el Decreto 2015 de 2001, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 524. Materiales y Métodos Alternos de Diseño y de Construcción. En el evento de que la solicitud de la licencia de construcción, incluya el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para permitir la utilización de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, se aplicará lo establecido en el Artículo 11 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 525. Exigencias Técnicas de Construcción. En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 11, del Artículo 41 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, la aprobación de condiciones de diseño y técnicas de construcción, corresponderá exclusivamente a la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes.

Los curadores urbanos o la autoridad municipal competente, no podrán exigir el cumplimiento de normas técnicas o cualquier otra norma de construcción establecida por los municipios, salvo que exista expresa atribución legal, que permita a las autoridades locales la definición de aspectos de orden técnico en la construcción de obras.

Artículo 526. Determinación de las Áreas de Cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, el presente Plan de Ordenamiento Territorial, determina las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas, destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general, lo cual podrá ser complementado por los instrumentos que lo desarrollen. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos reglamentados por el Concejo Municipal, en el presente Acuerdo. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determinado en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos, se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

Parágrafo. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

Artículo 527. Incorporación de Áreas Públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

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

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el Artículo 59 del Decreto 1469 de 2010.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos, abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio de Rionegro, como titular del dominio.

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

Artículo 528. Entrega Material de las Áreas de Cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección, se realizará en la fecha que fije la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público en el municipio de Rionegro, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de

vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección, equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador, establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador, para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso, no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita, el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1º. En el acto que otorgue la licencia, se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia, de solicitar la diligencia de inspección de que trata este Artículo.

Parágrafo 2º. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. El municipio de Rionegro, establecerá los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

Artículo 529. Entrega Anticipada de Cesiones. Los propietarios de predios sin urbanizar, podrán proponer al municipio de Rionegro, o éste a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública, contemplados en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada, y su correspondiente inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 530. Identificación de las Obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta centímetros (70.00 cm), localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto, sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.

4. Vigencia de la licencia.

5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

Artículo 531. Aplicación de las Normas de Accesibilidad al Espacio Público, a los Edificios de Uso Público y a la Vivienda. Los proyectos de urbanización, construcción e intervención y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes, que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

Artículo 532. Régimen de Transición para la Implementación del Sistema de Categorización. El municipio de Rionegro, a través de la Secretaría de Planeación o sus curadurías urbanas en el evento de crearse, deben implementar el sistema de categorización de trámites dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la entrada en vigencia del Decreto 1469 de 2010.

Artículo 533. Modificación a los Suelos de Protección Ambiental - Zonificación Ambiental. Cualquier modificación a la zonificación ambiental, establecida en este Acuerdo requerirá estudios técnicos que la soporten y la respectiva aprobación de CORNARE.

Parágrafo. Interpretación de Escalas: El concepto de escala, es uno de las materias cartográficas de mayor importancia en los procesos de afectación y uso del territorio, y por ende es generador de debates y confusiones. Dicha confusión se desata dado, que los fenómenos visibles a una escala, pueden no serlo a otra y aparecer fenómenos distintos no considerados inicialmente (problema denominado downscaling y upscaling). A efectos de prevenir discusiones, y contar con un procedimiento claro de interpretación de las escalas, el municipio de Rionegro, a través de la Secretaría de Planeación o de la dependencia que haga sus veces, podrán exigir al interesado en una licencia urbanística, un levantamiento topográfico a una escala mayor a las establecidas en la cartografía que se relaciona en este Acuerdo, de tal manera, que su evaluación documentada en texto y en cartografía, permita una mejor lectura de las características biofísicas del área analizada, y tomar la decisión más acertada en el cumplimiento de las normas vigentes.

Artículo 534. Competencia del Control Urbano. Corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita, harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias, y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.

Artículo 535. Competencia para el Control Urbanístico. De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, y el Artículo 63 del Decreto 1469 de 2010, el Alcalde Municipal directamente ejercerá la vigilancia y control sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los pases de ordenamiento territorial.

Artículo 536. Control en el Cumplimiento de las Normas Urbanísticas. La Administración Municipal, ejercerá las funciones de planeación y la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo, el seguimiento y evaluación de la formación del Municipio. Para ello, se encargara entre otras de las siguientes actuaciones:

1. Preparar, formular, adoptar y ejecutar el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollan.
2. Ejercer el control posterior de obra de manera permanente.
3. Mantener actualizados los planos del Municipio, e incorporar los planos topográficos a través del sistema de información geográfico (SIG).
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 POT, 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 a Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO 537. Solicitud del Certificado de Permiso de Ocupación. Dentro de los cinco días siguientes a la terminación de la obra, actividad o proyecto autorizado en la licencia, el interesado solicitará ante la Secretaría de Planeación, el certificado de permiso de ocupación 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 POT.

ARTÍCULO 538. Trámite del Certificado de Permiso de Ocupación. El certificado de permiso de ocupación se tramitara de la siguiente manera:

- El beneficiario de la licencia, solicitará por escrito ante la Secretaría 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 15 días hábiles siguientes, la Secretaría 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 (2) siguientes a su expedición, la Secretaría 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 de la Secretaría de Planeación, para que adelante el proceso contravencional correspondiente.

Parágrafo: Expedido el certificado de permiso de ocupación, los funcionarios responsables del sistema de información geográfico (SIG), procederán, a consignar la información necesaria, para dar cumplimiento a la obligación de mantener un proceso de actualización permanente.

Artículo 539. Los Auxiliares Comunitarios. Las juntas de acción comunal, las juntas administradoras locales y las juntas administradoras de acueducto, deberán poner en conocimiento de la Secretaría de Planeación 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 POT. 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 la Secretaría 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 firmado por el presidente del organismo y por el auxiliar.

Artículo 540. Infracción Urbanística: Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, modificación, ampliación, demolición o intervención del suelo, que contravenga el plan 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. Los urbanizadores, los constructores, 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 si los hubiere, que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

Artículo 541. Procedimiento. Sin perjuicio de la competencia legal de otras entidades, el procedimiento contravencional por infracciones urbanísticas, será adelantado por la Secretaría de Planeación, 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 iniciara 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, se ordenará, la realización de una visita e incluso podrá solicitar la colaboración técnica de otras entidades.

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 367 del Código Penal, el funcionario deberá oficiar a La Fiscalía y remitir copia de las diligencias preliminares.

3. Apertura de la Investigación. Cuando la Secretaría de Planeación, reúna la documentación a que hace relación el punto dos (2), dentro de los cinco (5) 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 funcionario ordenara 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 las 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 (3) días hábiles siguientes a la fecha de la diligencia.

Cuando las pruebas consistan en documentos, certificaciones, informes de oficinas de la administración municipal, los funcionarios, deberán prestar toda su colaboración para que estas sean aportadas dentro del término aquí previsto. El incumplimiento a lo establecido en esta norma, dará lugar a las sanciones disciplinarias establecidas en la Ley.

6. Resolución. Practicadas las pruebas, dentro de los dos (2) días siguientes, se 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 542. Jurisdicción Coactiva. Las sanciones impuestas en los procesos sancionatorios, deberán ejecutarse dentro de los cinco (5) años siguientes, mediante el procedimiento de jurisdicción coactiva establecido en el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 543. Sanciones Urbanísticas y Criterios para su Imposición. La ocurrencia de infracciones urbanísticas, dará 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, y las normas que lo modifiquen o reglamenten.

Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, 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, y las normas que la modifiquen o reglamenten.

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 la 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, y las normas que la modifiquen o reglamenten.

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, 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, para 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 Fondo Urbano y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de riesgo, proyectos de mejoramiento integral.

Artículo 544. 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 el 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 1 de este Artículo.

Parágrafo 1. 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 2: La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo, y cese la conducta infractora.

Artículo 545. 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 9 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 (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

Artículo 546. 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 sujeción 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 haya sido promulgada antes del hecho que da lugar al proceso.

Artículo 547. Infracciones Urbanísticas Anteriores al 24 de Julio de 1997. 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 el presente Acuerdo.

Artículo 548. Ejecución Material de las Sanciones. Corresponderá a las inspecciones de policía, la ejecución material de las sanciones previa comisión por parte de la Secretaría de Planeación.

Artículo 549. 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 550. Competencia de las Inspecciones Municipales de Policía. 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 hayan sido asignadas en otras normas, siempre y cuando, no vayan en contravía de lo establecido en el presente Acuerdo.

CAPÍTULO II RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

Artículo 551. Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias, siempre y cuando, cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes, y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

En todo caso, los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, podrán definir las zonas del Municipio en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo Plan.

En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR - 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Igualmente, se podrán expedir actos de reconocimiento a los predios que construyeron en contravención de la licencia, y están en la obligación de adecuarse al cumplimiento de las normas urbanísticas, según lo determine el acto que imponga la sanción.

Parágrafo 1º. El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

Los curadores urbanos, deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso.

Parágrafo 2º. Las construcciones declaradas Monumentos Nacionales, y los bienes de interés cultural del ámbito municipal, departamental o nacional, se entenderán reconocidos con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas, se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 9 del Decreto 1469 de 2010.

Parágrafo 3º. El municipio de Rionegro, establecerá las condiciones para el reconocimiento de las edificaciones públicas con uso dotacional, ubicadas en zonas de cesión pública obligatoria, que se destinen a salud, educación, bienestar social, seguridad ciudadana y defensa y justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental y municipal. Estas normas también se aplicarán para el

reconocimiento de equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones religiosas.

Parágrafo 4º. En evento en que se cuente en el municipio de Rionegro, con la figura del curador urbano, las solicitudes de reconocimiento también podrán ser tramitadas ante la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces, cuando así lo determine el Alcalde mediante acto administrativo.

Artículo 552. Situaciones en las que no Procede el Reconocimiento de Edificaciones. No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental, para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.
2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable, identificadas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del Artículo 37 de la Ley 9 de 1989, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

Artículo 553. Titulares del Acto de Reconocimiento. Podrán ser titulares del acto de reconocimiento, las mismas personas que pueden ser titulares de las licencias de construcción, según lo dispuesto en el Artículo 19 del Decreto 1469 del 2010.

Artículo 554. Requisitos para el Reconocimiento. Además de los documentos señalados en el Artículo 21 del Decreto 1469 de 2010, la solicitud de reconocimiento se acompañará de los siguientes documentos:

1. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.
2. Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.
3. Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar, que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.
4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

Artículo 555. Alcance del Peritaje Técnico. Cuando se acredite que la edificación se construyó antes del día 20 de enero de 1998, el peritaje técnico de que trata el numeral 3 del Artículo anterior, deberá realizarse siguiendo los lineamientos previstos en el Decreto 2809 de 2000, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para aquellas construcciones hechas después del 20 de enero de 1998, el peritaje técnico deberá realizarse de conformidad con las normas de sismorresistencia, consagradas en la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 556. Peritaje Técnico para el Reconocimiento de la Existencia de la Edificación en Proyectos de Mejoramiento de Vivienda de Interés Social. En los proyectos de vivienda de interés social, en la modalidad de mejoramiento, el peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo 67 del Decreto 1469 de 2010, cuando se trate de viviendas unifamiliares de un solo piso con deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubiertas de conformidad con el Decreto 2190 de 2009, o la norma que los adicione, modifique o sustituya se sujetará a la verificación de las siguientes condiciones:

1. Que las cubiertas de las viviendas del proyecto de mejoramiento estén construidas, o tengan previsto su mejoramiento y terminación, con materiales livianos y la estructura de soporte y apoyo de las mismas se encuentren en buen estado, o sean habitables para el soporte adecuado y seguro de las cubiertas mencionadas.
2. Que existan muros o elementos de resistencia ante fuerzas horizontales en las dos direcciones principales en planta, o que el proyecto de mejoramiento contemple el diseño y construcción de los muros complementarios necesarios.
3. Que las edificaciones cuenten al menos con parte de los elementos previstos en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR – 10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para edificaciones de un piso en la zona de amenaza sísmica correspondiente, según el citado reglamento, considerándose la relevancia de estos elementos en el siguiente orden:

- 3.1. Vigas de amarre al nivel de cubierta.
- 3.2. Columnetas de confinamiento.
- 3.3. Existencia de viga al nivel de sobrecimiento.

Verificado lo anterior, el proyecto de mejoramiento debe contemplar la ejecución posterior de los elementos complementarios requeridos en dicho peritaje técnico.

Parágrafo 1º. El profesional calificado que realice el peritaje técnico, deberá reunir las calidades que se indican en el Título VI de la Ley 400 de 1997, y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Dicho profesional dejará constancia en el formulario elaborado por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, del cumplimiento de los requisitos que permitan determinar que la edificación es segura o habitable, dentro del alcance definido en el presente Artículo, así como sobre los elementos existentes de resistencia sísmica y su ponderación relativa correspondiente, para compararla con el mínimo requerido según la zona sísmica aplicable, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

En dicho formulario se señalarán las obras de mejoramiento, que se deben realizar en el inmueble para llevar la edificación al nivel mínimo de seguridad y estabilidad indicada.

Parágrafo 2º. El peritaje técnico para el reconocimiento de la existencia de edificaciones de proyectos de mejoramiento para viviendas de dos pisos, o más, y de un solo piso, que no cumplan con las condiciones de que trata este Artículo, no se sujetará a lo dispuesto en el mismo.

Artículo 557. Términos para Resolver las Solicitudes de Reconocimiento. El término para resolver las solicitudes de reconocimiento, será el previsto en este Acuerdo, en concordancia con lo previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, para la expedición de las licencias urbanísticas.

El procedimiento para resolver las solicitudes de reconocimiento, en lo que fuere aplicable, será el previsto en el presente Acuerdo, y en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, adiciones o sustituya, para la expedición de las licencias urbanísticas.

Artículo 558. Acto de Reconocimiento de la Edificación. La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación, causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción, y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.

Parágrafo 1º. Para efectos de la declaratoria de elegibilidad de los planes de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, de que trata el Decreto 2190 de 2009, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el acto de reconocimiento hará las veces de licencia de construcción.

Parágrafo 2º. Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento. Este mismo término se aplicará al acto que resuelva conjuntamente las solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción.

Tratándose de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social debidamente aprobados, o de programas de vivienda, el municipio de Rionegro, a través de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, podrá ampliar el plazo de que trata el inciso anterior hasta un máximo de seis (6) años, siempre y cuando, se asista técnicamente al interesado, en el proceso de adecuación de la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia que les sean aplicables.

Artículo 559. Compensaciones. En el evento en que las normas municipales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos, debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá al municipio a través del Alcalde establecer mediante acto administrativo, las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento.

Artículo 560. Régimen de Transición para la Expedición de Licencias, Reconocimiento de Edificaciones y otras Actuaciones. Las solicitudes de licencias, reconocimiento de edificaciones, otras actuaciones asociadas a la licencia y prórrogas que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes de la publicación del Decreto 1469 de 2010, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

En relación con el cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente, para el estudio y trámite de las solicitudes de licencias radicadas en legal y debida forma a la fecha de expedición del Decreto 1469 de 2010, se deberá observar lo dispuesto en el Artículo 2º del Decreto 926 de 2010.

TÍTULO VIII DISPOSICIONES FINALES

Artículo 561. Zonas de Reserva para la Imposición de Futuras Afectaciones. Las zonas de reserva a que se refiere esta disposición, son las áreas del territorio Municipal, que de conformidad con el presente Plan de Ordenamiento Territorial o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial principal de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y en general, de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

Artículo 562. Determinación de las Áreas de Reserva. La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el Artículo anterior, se hará mediante resolución expedida por la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, la cual enviará copia de dichos actos a la dependencia municipal responsable del Catastro. Las áreas de reserva a que se refiere esta norma, se entienden sujetas al régimen jurídico del suelo de protección a que se refiere el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

El levantamiento o modificación de la zona de reserva, liberará al inmueble del régimen previsto para el suelo de protección, a que se refiere el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 563. Definición de Afectación. La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el Capítulo X de la Ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública, o por razón de protección o ambiental.

Artículo 564. Entidades que Pueden Imponer las Afectaciones. Las afectaciones podrán ser impuestas por el municipio de Rionegro, cuando sea éste Ente, el que deba adquirir los inmuebles afectados, o por cualquier otra entidad descentralizada del orden municipal, en cuyo favor deban establecerse según la finalidad de la misma.

Artículo 565. Procedimiento para la Imposición de Afectaciones. En lo no previsto expresamente en el presente Plan, el proceso de imposición de afectaciones, se regirá por las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

La iniciación del proceso de imposición de una afectación, se llevará a cabo por la entidad competente, una vez adoptada la decisión administrativa de acometer la obra, el programa, o el proyecto que la justifique.

Artículo 566. Contenido de los Actos Administrativos que Impongan Afectaciones. Las resoluciones que impongan afectaciones contendrán, al menos, lo siguiente:

1. El nombre de la entidad que impone la afectación;
2. La denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas;
3. La identificación del inmueble afectado por el número de su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, la cual, si no existiere, será creada por la dependencia responsable del Catastro Municipal, para la imposición de la afectación;
4. La delimitación precisa de la parte del inmueble, cuando la afectación sea parcial. De ser posible, se acogerá un plano oficial, que contenga la demarcación cartográfica del área afectada, plano que formará parte integrante de la decisión. Cuando las áreas afectadas cubran más del 60% de un inmueble, o lo fraccione de manera que sus partes sufran

sensible demérito, o carezcan de idoneidad para ser desarrolladas, se afectará la totalidad del inmueble;

5. La identificación de la norma mediante la cual se hubiere hecho la reserva del área respectiva.

Artículo 567. Notificación y Recursos. Las resoluciones que impongan afectaciones, deberán ser notificadas en la forma prevista en los Artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo. Contra las resoluciones que impongan afectaciones, sólo procede el recurso de reposición. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no proceden recursos de la vía gubernativa.

Artículo 568. Registro de las Afectaciones. En firme la resolución que contiene la afectación, se registrará en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos competentes, a solicitud de la entidad que la haya impuesto.

Una vez registrada, la entidad que haya impuesto la afectación, enviará copia del acto administrativo de imposición y del folio de matrícula inmobiliaria, en el que aparezca inscrita, a la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, para la elaboración del inventario de afectaciones que estará a su cargo.

Artículo 569. Compensaciones por Causa de Afectaciones. Las entidades que impongan afectaciones, celebrarán los contratos de que trata el penúltimo inciso del Artículo 37 de la Ley 9 de 1989, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación estarán limitadas a la reparación justa, por el período comprendido entre el momento en que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación, o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcele o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso. En general, la compensación, estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación, y estará limitado en su cuantía por el contrato según la tasación del perjuicio a que se refiere el Artículo 122 de la Ley 388 de 1997. El contrato de que trata el inciso anterior se denominará "Contrato de Compensación por Causa de Afectaciones", y se regirá por las normas de contratación de las entidades públicas.

Las entidades públicas del orden municipal, procurarán que se adquieran oportunamente las áreas afectadas, y que se hagan las previsiones presupuestales necesarias para el pago de precio de adquisición, y para el pago del valor de las compensaciones a que haya lugar.

Artículo 570. Levantamiento de Afectaciones. Sin perjuicio de la compensación que pudiere haber conforme a lo previsto anteriormente, las afectaciones podrán ser levantadas mediante la revocatoria directa de los actos de imposición respectivos, siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo objeto de la restricción, no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

Artículo 571. Ubicación de Antenas. La ubicación de antenas para las distintas modalidades de telecomunicaciones, se regirá por las disposiciones de la autoridad competente, y por las normas urbanísticas que se establezcan en el presente Plan de Ordenamiento, y que tienen relación con los siguientes aspectos: Normas sobre usos del suelo, espacio público y equipamientos, sobre zonas patrimoniales, sobre aspectos ambientales y paisajísticos, principalmente. Las antenas, se ubicarán en zona rural, en concordancia con la normatividad existente para tal fin. Las condiciones específicas sobre la ubicación de antenas, se desarrollan en la norma básica que establecerá la Administración Municipal, atendiendo los criterios señalados en este Acuerdo.

Artículo 572. Criterios Generales para la Ubicación de Antenas. Como criterios generales para la ubicación de antenas se establecen los siguientes:

Autorizaciones Generales: Toda actividad de comunicaciones que pretenda instalarse en el municipio de Rionegro, deberá contar con las respectivas autorizaciones de concesión y operación del Ministerio de Comunicaciones.

Altura de Instalación. Las diferentes tipologías de antenas con sus estructuras y equipos componentes, se deberán ubicar en concordancia con lo que disponga la Nación y el Municipio, en las disposiciones para las áreas de influencia de los bienes de interés cultural; para los sectores de interés patrimonial, con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas; para los sectores de interés patrimonial de preservación urbanística; para las edificaciones con valor patrimonial y de espacio público, y con las disposiciones que se establezcan en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

Seguridad de Instalación y Funcionamiento: Para la ubicación de antenas y demás infraestructuras de telecomunicaciones, se debe verificar la capacidad estructural de las edificaciones, y la capacidad portante de los terrenos, con el fin de no causar ningún tipo de daños a terceros durante su construcción y operación.

Áreas Restringidas para su Instalación: No se permite la ubicación en antejardines, ni en estaciones de combustible. En las zonas de alto riesgo no recuperable, sólo se permitirán si se cuenta con un estudio específico que determine su viabilidad. Se permiten en inmuebles declarados patrimonio cultural o Bienes de Interés Cultural (BIC), previa autorización de la autoridad competente, y en retiros de quebradas o fuentes hídricas de conformidad con el régimen de interrelaciones que propone el POMCA respectivo.

En establecimientos educativos y de salud, y en centros geriátricos, se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 195 de 2005 del Ministerio de Comunicaciones.

Instalación de Antenas en Edificaciones: Para el efecto, se debe obtener el concepto positivo de los propietarios. En las edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los copropietarios, la cual se deberá realizar de conformidad con el quórum señalado en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Se deberá garantizar la mitigación de los impactos, que puedan afectar a los propietarios o vecinos.

Áreas de Saturación por Instalación de Antenas: La distancia mínima entre dos estaciones base que utilicen algún elemento para ganar altura, diferente de edificaciones en altura, se definirá en la Norma específica, buscando minimizar los impactos urbanísticos causados por su ubicación, y los impactos visuales que generarían varias estructuras de este tipo, localizadas a poca distancia entre sí.

Efectos en la Salud por la Localización de Antenas. Para la localización de las diferentes tipologías de antenas, se tendrá en cuenta los efectos que estas pudieran generar en la salud de las personas, de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia.

Artículo 573. Criterios Generales para la Localización de Estaciones de Servicio. Su ubicación, se regirá por las disposiciones establecidas en el POT y el Ministerio del Transporte, para el efecto, por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y por las disposiciones urbanísticas relacionadas y establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

1. **Retiros de Protección y Aspectos Ambientales.** Los componentes de las estaciones de combustible, cualquiera sea su modalidad, deberán cumplir con los retiros de seguridad para peatones, vías e inmuebles colindantes. De la misma manera deberán cumplir con las normas ambientales y demás normas que rigen la materia.
2. **Accesibilidad y Vías Obligadas.** El acceso a las estaciones de combustible, deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas, y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular. Toda estación,

deberá cumplir con las normas sobre accesibilidad, y si es del caso, solicitar el concepto de vías obligadas.

- a. **Intervención del Espacio Público y Amoblamiento.** Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible, se deberá obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amoblamiento urbano.
- b. **Asignación de Usos del Suelo.** Se permitirá su localización en la autopista Medellín – Bogotá, y en los demás corredores viales, con excepción del perímetro urbano. (Saturación: Hasta tanto se formule el Plan de Movilidad). Su ubicación no causará impactos urbanísticos negativos en los usos del suelo donde sean permitidas. Un estudio técnico, permitirá la posibilidad de permitir nuevas estaciones.
- c. **Dimensiones de Predios y Servicios Complementarios.** Las estaciones de combustibles, se clasifican por tipologías de acuerdo con el área que ocupen. Los servicios complementarios que en ella se presten, deberán acogerse a las disposiciones nacionales que lo regulen. No se permitirá su ubicación en zonas residenciales.
- d. **Modulación Urbana y Criterios de Saturación.** La modulación urbanística, consulta criterios de movilidad, urbanísticos, constructivos, de usos del suelo y el inventario de las estaciones existentes, con el propósito de planificar la ubicación adecuada de las estaciones de combustibles en la ciudad.

Parágrafo 1º. En las áreas en las cuales es viable la ubicación de estaciones de servicio, la distancia entre ellas no debe ser inferior a cinco (5) kilómetros a la redonda.

Parágrafo 2º. Los criterios de diseño se establecerán en la Norma Básica.

Artículo 574. Norma Transitoria Sobre Visto Bueno de Vías y Loteo. Se consideran en trámite las licencias de urbanismo, que al momento de la aprobación del presente Acuerdo, hayan solicitado visto bueno de vías y loteo, y la solicitud haya sido radicada en debida forma. En estos casos, el proyecto, tendrá una vigencia de tres meses (3), una vez aprobado el visto bueno de vías y loteo, para radicar la licencia de urbanismo ante la Secretaría de Planeación.

A los que se les haya aprobado visto bueno de vías y loteo, al momento de la aprobación del presente Acuerdo, tendrán un plazo de tres meses (3), para radicar en debida forma la licencia de urbanismo y/o construcción, contados a partir de la sanción del presente Acuerdo.

Artículo 575. Juegos de Suerte y Azar Localizados. Esta modalidad de juegos de suerte y azar para su operación, deberán cumplir con la normatividad legal vigente sobre la materia, en especial la Ley 643 de 2001, y sus decretos reglamentarios, sumado a ello las normas sobre usos del suelo establecidas en el presente Acuerdo.

A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, solo se permitirá la ubicación de juegos de suerte y azar localizados, en el suelo urbano, en el Corredor Turístico vía a La Ceja, área turística de San Antonio de Pereira; Corredor Turístico de la vía Llanogrande; y área cultural y turística, siempre y cuando, se ubiquen al interior de los hoteles cinco estrellas, debidamente acreditados como tales por el Ente que los regula. En el suelo rural, en los corredores suburbanos Llanogrande – Rionegro, Llanogrande – El Tablazo, y Tablazo – Aeropuerto, siempre y cuando, se ubiquen al interior de los hoteles cinco estrellas debidamente acreditados como tales, por el Ente que los regula.

Artículo 576. Casas de Lenocinio: Los sitios destinados al lenocinio o actividades similares, se permitirán en el municipio de Rionegro, en la zona suburbana de Equipamiento Regional Parque Vía Los Sauces.

Artículo 577. Consejo Consultivo de Ordenamiento. Es una instancia asesora de la Administración Municipal en materia de ordenamiento territorial de conformidad con lo previsto en el Artículo 29 de la Ley 388 de 1997.

El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial estará conformado por:

1. El Alcalde o su delegado, quien lo presidirá.
2. El Secretario de Planeación o su delegado.
3. Un funcionario de la Unidad Técnica de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
4. Un delegado de la Dirección Operativa de Vivienda.
5. Dos (2) representantes del Consejo Territorial de Planeación.
6. Un delegado de las empresas descentralizadas del orden municipal que prestan servicios públicos domiciliarios.
7. Un representante de los profesionales de la arquitectura.
8. Un representante de las Corporación Empresarial del Oriente –CEO.
9. Un delegado de la Lonja Propiedad Raíz.
10. Un delegado de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño.
11. Un representante de las Universidades e instituciones tecnológicas y técnicas asentadas en el Municipio.

Artículo 578. Funciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento. Serán funciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial las siguientes:

1. Asesorar, apoyar y orientar a la Administración Municipal, en la ejecución y el cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial y los planes parciales, así como la implementación de los instrumentos que los desarrollen o complementen.
2. Conceptuar sobre la naturaleza y categoría de la norma del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen, que se pretenda modificar o complementar, así como, sobre la conveniencia de dicha actuación, con el fin de velar por el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 388 de 1997.
3. Conceptuar sobre el informe de ejecución y cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, que semestralmente debe presentar el Alcalde Municipal.
4. Rendir conceptos y formular recomendaciones sobre los proyectos de planes parciales sometidos, a su consideración, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y el Artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, en un término de treinta (30) días hábiles.
5. Expedir su propio reglamento.
6. Las demás que le sean asignadas por la Ley o reglamento.

El Alcalde Municipal, reglamentará lo relativo a su funcionamiento, con sujeción a lo establecido en la Ley 388 de 1997, o la norma que la modifique, reglamente o sustituya.

Parágrafo. Cuando existan Curadores Urbanos en el Municipio de Rionegro, éstos ingresaran a hacer parte por derecho propio, del Consejo Consultivo.

Artículo 579. Corporación Centro Administrativo, Comercial y de Transporte. El Concejo Municipal, autorizará mediante Acuerdo al alcalde del municipio de Rionegro, para crear y conformar la corporación Centro Administrativo Comercial y de Transporte, como una entidad del orden Municipal, con participación del sector público y/o privado para que desarrolle, lidere, promueva, construya, comercialice, venda, y determine la operación y puesta en funcionamiento del mismo.

Parágrafo 1. El Proyecto de Acuerdo que se presente a consideración del Honorable Concejo, deberá ajustarse jurídicamente a lo que se establece en la Ley 489 de 1998, Código del Comercio, y las demás normas complementarias.

Parágrafo 2. Objeto de la Corporación. La entidad que se autorizará mediante Acuerdo del Concejo Municipal, tendrá como objeto, la ejecución de programas y proyectos financieros y de infraestructura, diseñados para la puesta en funcionamiento del Centro Administrativo, Comercial y de Transporte.

Parágrafo 3. El Concejo Municipal mediante acuerdo, autorizará al Alcalde Municipal, de conformidad con el Artículo 313 de la Constitución Nacional, para celebrar un contrato de fiducia mercantil de administración, con una fiduciaria legalmente constituida, para que administre los lotes de propiedad del Municipio, que determine el POT como de desarrollo estratégico.

Parágrafo 4. En el Proyecto de Acuerdo que deberá ser presentado al Honorable Concejo Municipal, en desarrollo del presente Artículo, el Concejo, deberá establecer el tipo de sociedad o entidad a conformarse, los aportes de capital, tipos de aportes, y los porcentajes de participación de los socios y los beneficios tributarios, si hubiera lugar a ellos.

Artículo 580. Corporación Parque Lineal del río Negro. Con el objeto de asegurar el adecuado desarrollo de uno de los más importantes ejes estructurantes de este Plan de Ordenamiento Territorial, El Concejo Municipal, autorizará mediante Acuerdo, al Alcalde del municipio de Rionegro, para promover y participar a nombre del Municipio, con otras entidades estatales o privadas, en la creación y el desarrollo de una entidad del orden municipal, cuyo objeto será la adquisición, el mantenimiento en propiedad, el desarrollo, y la administración de las tierras, que conforman las zonas de retiro en las orillas del río Rionegro, en todo el trayecto del río que cruza terrenos de la jurisdicción del Municipio, así como también, la de sus afluentes principales, y las otras áreas colindantes con dichos retiros, que por necesidades de integración o protección, circunstancias, precios u otras condiciones especiales, deban ser adquiridas para conformar con todas ellas el Parque Lineal del río Negro.

Parágrafo 1. En el Proyecto de Acuerdo, que deberá ser presentado al Honorable Concejo Municipal, en desarrollo del presente Artículo, el Concejo, establecerá el tipo de recursos de la entidad, el tipo de sociedad o entidad a conformarse, los recursos a aportar, aportes de capital si hubiere lugar a ellos, tipos de aportes, y los porcentajes de participación de los socios, y los beneficios tributarios, si hubiera lugar a ellos.

Parágrafo 2. Cesión Anticipada de Terrenos, Pago Anticipado de Algunos Impuestos y Contribuciones. El Concejo Municipal, mediante Acuerdo, autorizará al Alcalde Municipal, para recibir como cesión anticipada de terrenos, las fajas de retiro forzoso de los propietarios de terrenos en las riberas del río Negro, o en las otras zonas descritas como de desarrollo estratégico, y demás predios que tengan planes para desarrollar proyectos de parcelación, urbanización, y construcción en dichos terrenos, o en otros, dentro del mismo Municipio, para ser aportadas por este, a la entidad que se conformará.

Artículo 581. Unidad Técnica de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Para el trámite y gestión de macroproyectos, proyectos urbanísticos, actuaciones urbanísticas integrales, proyectos estratégicos, planes especiales, y planes parciales, así como el manejo del Fondo Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, la Secretaría de Planeación creará, una unidad técnica especializada de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, contratará externamente o delegará dichas funciones a su equipo de profesionales, mientras se define la estructura administrativa definitiva, que adoptará el Municipio, en aras a la modernización e incorporación de nuevos instrumentos de gestión territorial.

Además, deberá mantener actualizado el Expediente Municipal, a que se refiere el Artículo 583 del presente Acuerdo, y realizar seguimiento al desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, el Programa de Ejecución, y los avances en materia de reglamentación e implementación de los instrumentos de gestión; así como para la implementación y desarrollo del Sistema de Información Geográfico (SIG).

Para tal efecto, se faculta al señor Alcalde del municipio de Rionegro, para que un término de seis (6) meses, adelante la reestructuración de la Secretaría de Planeación, con el fin exclusivo de crear la Unidad Técnica de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

Artículo 582. Reglamentaciones Específicas - Estatuto Básico de Urbanismo y Construcción. Durante los primeros diez (10) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Alcalde, en uso de la facultad reglamentaria señalada en el Numeral 6, artículo 92, de la Ley 136 de 1994, expedirá la reglamentación específica de las disposiciones previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, entre ellas las normas de urbanismo y constructivas de detalle, así como aquellas complementarias a las acciones urbanísticas, aspectos relacionados con la funcionalidad, la seguridad, higiene, habitabilidad, manejo de usos restringidos, accesibilidad y saturación de los polígonos por densidad de actividades o de vivienda, reconocimiento de edificaciones y subdivisiones existentes, especificaciones técnicas para los equipamientos, los usos sociales obligados y el espacio público.

Éstas se consideran un criterio complementario de ajuste dinámico y flexible, según el grado de desarrollo, consolidación y calidad urbana que se presente en el contexto municipal, a medida que se evalúa y aplica el Plan de Ordenamiento Territorial, se habilitan o amplían las coberturas en los sistemas generales estructurantes del territorio.

Corresponden a esta categoría, las normas sobre voladizos, escaleras o puntos fijos, ascensores, buitrones, marquesinas, tapasoles, rampas, garajes, estacionamientos, edificaciones con destinación específica como salas de velación, localización de estaciones de servicio, salidas de emergencia en establecimientos abiertos al público, parques cementerios, entre otras. Gran parte de ellas, se refieren a especificaciones técnico - constructivas, que debe incluir el Manual Técnico del Espacio Público, el de normas ISO para infraestructura vial y de servicios públicos, estándares de calidad y seguridad de las edificaciones privadas, según el código de Sismoresistencia.

Artículo 583. Expediente Municipal. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 112 de la Ley 388 de 1997, el Municipio de Rionegro, finalizara o continuará la implementación del Expediente Municipal, el cual está conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana. El objeto del Expediente, es contar con un sistema de información municipal, que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte del Municipio.

Artículo 584. Sistema de Información, Seguimiento y Evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial. La Secretaría de Planeación, creará y pondrá en funcionamiento un sistema de información georreferenciada, por medio de indicadores que consoliden y actualicen el Expediente Municipal, es decir, que permitan configurar un expediente territorial integral y por cada polígono, que entregue información sobre los atributos y sistemas

estructurantes del territorio, la gestión e impacto en las dimensiones sociales, ambientales, culturales, económicas y político - administrativas, que permitan actualizar los diagnósticos, retroalimentar modelos de prospectiva territorial y sectorial, así como, configurar el sistema de monitoreo, seguimiento, evaluación, revisión y ajuste, que requieren los diferentes componentes del presente Plan de Ordenamiento Territorial. Dicho sistema, será implementado en el término de un (1) año a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Artículo 585. Difusión del Plan de Ordenamiento Territorial. La Administración Municipal, adelantará un proceso de divulgación para la sensibilización y comprensión del Plan de Ordenamiento Territorial, dirigido a la comunidad y a las autoridades encargadas de la gestión y control del desarrollo territorial en el Municipio de Rionegro. Además, establecerá los mecanismos para la incorporación de los elementos básicos de este Acuerdo, en las cátedras relacionadas con el territorio, tanto en las instituciones educativas de carácter público como privado, que funcionan en el Municipio.

Artículo 586. Excepciones a las Normas. Cuando se decida adelantar un macroproyecto o una actuación urbanística integral, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, y las normas que la desarrollen, y el tratamiento asignado al polígono en el que se desarrolla, sea de conservación, renovación, o mejoramiento integral, podrán excepcionarse las normas anteriormente consagradas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes parámetros:

1. No podrán ser objeto de excepción, las normas de primera jerarquía, entendiendo por tales las referidas a los sistemas estructurantes y el espacio público.
2. La sustentación de tal excepción, debe apoyarse en el correspondiente plan parcial, que incluya los estudios técnicos o económicos que la justifiquen.
3. La excepción, sólo causará efectos frente al proyecto de que trate, y en ningún caso podrá utilizarse como cambio general a la normativa establecida.
4. Deberá referirse al conjunto de inmuebles que se encuentran incorporados en el plan parcial, o establecer los mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, cuando sólo se favorece una parte de los mismos.

Artículo 587. Tránsito de Normas Urbanísticas. Las personas que a la fecha de aprobación del presente Acuerdo, estuvieren tramitando licencias urbanísticas, radicadas en debida forma en la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, se les aplicará lo establecido en el Artículo 16 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 588. Usos Establecidos. Los usos o actividades ya establecidos, que sean clasificados como usos prohibidos, que se encuentren en funcionamiento, se podrán aceptar como "Usos Establecidos", siempre que cumplan con los siguientes requerimientos:

1. Que acorde con las actividades que alberguen, cumplan con las condiciones urbanísticas, constructivas e internas locativas, señaladas en las disposiciones correspondientes.
2. Que los usos sean permitidos, según las disposiciones vigentes en el momento en que se establecieron en el sitio.
3. Que la actividad se desarrolle en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la vigencia de la nueva disposición que prohibió el uso.

Se permitirá reformar las edificaciones, siempre y cuando, éstas se realicen para mejorar el funcionamiento de las mismas, y no se cambie la tipología de clasificación de la actividad, o las áreas máximas exigidas por las disposiciones.

Artículo 589. Saturación de Usos. La Administración Municipal, en cualquier momento y previa comprobación de la saturación de un uso por causas ambientales, de impacto social o

de incompatibilidad en la zona, podrá limitar, restringir o declarar el decaimiento del mismo, lo cual se dará a través de un acto administrativo motivado.

Artículo 590. Planos. Con el presente Acuerdo se protocolizan los siguientes planos

COMPONENTE GENERAL	Código
AMENAZA Y RIESGO	POT_CG_136
CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL	POT_CG_120
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO Y DE EXPANSIÓN	POT_CG_110
ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS	POT_CG_132
EQUIPAMIENTOS RURALES	POT_CG_152
EQUIPAMIENTOS URBANOS	POT_CG_151
ESPACIO PÚBLICO RURAL	POT_CG_142
ESPACIO PÚBLICO URBANO	POT_CG_141
JERARQUIA VIAL	POT_CG_160
PATRIMONIO CULTURAL	POT_CG_134
PRODUCCION AGRICOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACION DE RECURSOS NATURALES	POT_CG_133
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	POT_CG_135
SUELO CONSERVACION AMBIENTAL	POT_CG_131
SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	POT_CG_130
COMPONENTE URBANO	
DIVISION ADMINISTRATIVA	POT_CU_240
USOS DEL SUELO	POT_CU_220
ZONAS HOMOGENEAS	POT_CU_210
USO SOCIAL OBLIGADO ZONA URBANA	POT_CU_230
COMPONENTE RURAL	
DENSIDADES DE VIVIENDA	POT_CR_350
DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA	POT_CR_360
UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL (UPR)	POT_CR_370
MODELO DE OCUPACION RURAL	POT_CR_310
TRATAMIENTOS EN EL SUELO RURAL	POT_CR_320
USOS DEL SUELO	POT_CR_330
USO SOCIAL OBLIGADO ZONA RURAL	POT_CR_340
INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION	
AREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA ZONA RURAL	POT_IG_422
AREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA ZONA URBANA	POT_IG_421
PLANES PARCIALES URBANOS Y DE EXPANSIÓN	POT_IG_410

Artículo 591. Tributos. Las disposiciones que regulan los tributos para el municipio de Rionegro, deberán guardar armonía con lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Artículo 592. Remisión. La Administración Municipal, remitirá al Honorable Concejo Municipal, copia de los Decretos que emita en uso de las facultades protémpore, otorgadas en el presente Acuerdo o en uso de las facultades reglamentarias dentro del mes siguiente a su expedición.

Artículo 593. Cultos. Los centros de culto religioso, cualquiera sea la religión que se profese, deberán garantizar el respeto por los derechos humanos fundamentales a la tranquilidad y a la intimidad que tienen las personas, además, deberán acatar las normas establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, las normas que lo desarrollen y/o complementen, así mismo, las normas de carácter ambiental, en especial las de ruido, parqueaderos y usos del suelo.

Artículo 594. Curadores Urbanos. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, que modificó el Artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el Alcalde de Rionegro, está facultado para realizar la designación de los Curadores Urbanos, cuando hubiere lugar a ello, para lo cual, deberá observar estrictamente lo establecido en las disposiciones legales citadas y los decretos reglamentarios, en especial los siguientes requisitos:

1. Su designación debe hacerse previo concurso de méritos, a quienes figuren en los primeros lugares de la lista de elegibles, en estricto orden de calificación.
2. Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:
 - a) Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil o posgrado de urbanismo o planificación regional o urbana.
 - b) Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.
 - c) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.
3. El número de curadores, deberá ser mínimo dos (2), y se establecerá previo concepto favorable del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas.
4. El cobro de las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniéndose en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarios para expedirlas, se deben establecer de conformidad con lo establecido por el Gobierno Nacional.
5. Los curadores urbanos, serán designados para periodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el desempeño de esta función pública, previa evaluación de su desempeño por parte del Alcalde Municipal.
6. El Alcalde, o su delegado permanente, será la instancia encargado de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas, por parte de los curadores urbanos.
7. Los curadores urbanos harán parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Artículo 595. Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro. La vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, aprobado mediante este Acuerdo, será la correspondiente a lo que falta del periodo constitucional de la actual Administración Municipal, y tres periodos constitucionales más, a saber:

1. Inmediato plazo: Aprobación del POT - Hasta el 31 de diciembre de 2011.
2. Corto plazo: 2010 - 2015.
3. Mediano plazo: 2016 - 2019.

4. Largo plazo: 2020 – 2023.

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 POT.

Los contenidos urbano o rural, tendrán una vigencia de mediano plazo, y su revisión total se sujetará a lo establecido en el Decreto 4002 de 2004, expedido por el Gobierno Nacional, con la excepción establecida para la revisión y actualización de las normas urbanísticas del componente urbano.

Los contenidos de corto plazo, y los programas de ejecución, regirán como mínimo durante un período 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.

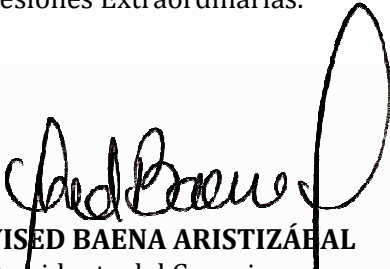
En todo caso, podrán recibir ajustes de acuerdo a lo establecido en los programas de ejecución.

Artículo 596. Sanciones Urbanísticas. Las infracciones urbanísticas en el municipio de Rionegro, darán lugar a las sanciones urbanísticas contempladas en los Artículos 104 y 105 de la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituya.


Artículo 597. Vigencias y Derogatorias. El presente Acuerdo, rige a partir de su sanción legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial los Acuerdos 104 de enero 13 de 2000, y 076 de mayo de 2003, y demás normas que los modifiquen o complementen. Se exceptúan, los estudios técnicos, que durante la ejecución del POT desde el año 2000, haya adelantado el Municipio, que serán tenidos en cuenta como soporte de los nuevos estudios que se requieran en el desarrollo y ejecución de la revisión y ajuste del POT.

Parágrafo. En los aspectos no regulados o modificados en el presente Acuerdo, se sigue aplicando el Acuerdo 024 de 2004 “Por el cual se establecen normas para la aplicación de la participación en plusvalía en el municipio de Rionegro.”

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Rionegro, Antioquia, a los veinticinco (25) días del mes de enero de dos mil once (2011), habiéndose aprobado en dos debates, el Primero en Comisión y el Segundo en Sesión Plenaria, ambos celebrados en fechas diferentes, durante las Sesiones Extraordinarias.



YISED BAENA ARISTIZÁBAL
Presidenta del Concejo



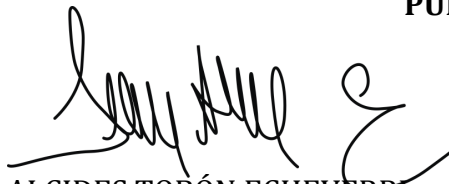
ELKIN AFRANJO CHAVES SÁNCHEZ
Secretario General

Recibido en la alcaldía Municipal el 15 de marzo de 2011

De conformidad con el Decreto 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) y la Ley 136 de 1994; el presente Acuerdo de sancionó por el Alcalde Municipal hoy a los quince (15) días del mes de Marzo de dos mil once (2011).

Envíese tres (3) ejemplares a la Gobernación de Antioquia, División Jurídica.

PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE



ALCIDES TOBÓN ECHEVERRI
Alcalde Municipal

CONSTANCIA SECRETARIAL

El día de concurso se publicó este Acuerdo



DAVID ORLANDO QUINTERO JIMÉNEZ
Secretario de Gobierno y Tránsito