

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 desarrollo 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 Secretaría 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 Secretaría 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, anexas 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. Parquederos 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 Secretaria 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 manejaran 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 trámite 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 Secretaría 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 Secretaria de Planeación, evaluará la posibilidad de ubicar las obligaciones urbanísticas en el entorno inmediato, con el fin de anexas 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 divide 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.