

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, rechos, 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"> <li>• Servicios relacionados con la logística del transporte de carga de mercancías de los ámbitos nacional, interregional y subregional:               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Centros logísticos de carga.</li> <li>✓ Servicios de mantenimiento al vehículo de carga.</li> <li>✓ Servicios de alimentación, hospedaje para viajeros, conductores y operarios del transporte de carga.</li> </ul> </li> <li>• Comercio de productos agrícolas               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mercados permanentes y transitorios de productos agrícolas.</li> <li>✓ Centros de Acopio.</li> <li>✓ Comercio de insumos y servicios para la producción agrícola.</li> <li>✓ Condominios campesinos en los centros poblados del corredor.</li> <li>✓ Central de Abastos.</li> <li>✓ La Agro industria</li> <li>✓ La industria del nivel primario.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso residencial de las tipologías unifamiliares y bifamiliar.</li> <li>• Usos comerciales de índole cotidiana asociados a las viviendas.</li> <li>• Usos de servicio de diversa índole.</li> <li>• 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.</li> <li>• Los floricultivos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos y ambientales y los que afecten la calidad del paisaje.</li> <li>• Las industrias de alto riesgo químico, de producción de explosivos o sustancias inflamables.</li> </ul>
Zona Suburbana Industrial de la Vía a Belén	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Los floricultivos.</li> <li>• Consolidación de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La vivienda en sus distintas tipologías por su alta vulnerabilidad ante el uso industrial.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> </ul>

		la industria pesada no contaminante.	de riesgo químico, la producción o manejo de sustancias explosivas o inflamables.
<b>Zona Suburbana de Equipamientos de la Vía - Parque Los Sauces.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos de servicio asociados a la logística de movilización de carga de los ámbitos municipal y subregional.</li> <li>• Terminales de carga.</li> <li>• Servicios de transporte local, bancarios, comercio, etc. para los transportadores.</li> <li>• Servicios de almacenamiento de mercancías en tránsito.</li> <li>• Servicios de reparación y mantenimiento a los vehículos de transporte pesado.</li> <li>• Infraestructuras de ámbito municipal y subregional de diversa índole.</li> <li>• PTARD y EBAR.</li> <li>• Centro de Faenado.</li> <li>• Manejo de los Residuos Sólidos Especiales como centros de transferencia y centros de reciclaje y disposición de emergencia de los residuos sólidos.</li> <li>• Composteras y lombricultivos para desarrollar actividades de tratamiento y transformación de residuos sólidos a nivel rural.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• La vivienda por su vulnerabilidad frente a los usos promovidos.</li> <li>• La industria pesada por sus altas demandas de infraestructuras.</li> <li>• Servicios de alimentación.</li> <li>• Mercadeo mayorista de viveres.</li> </ul>
<b>Modulo de Interés Económico del Aeropuerto.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios asociados a la actividad aeroportuaria.</li> <li>• Servicios de hotelería, centros de negocios, centros de exposiciones y convenciones, servicios médicos, servicios turísticos, servicios de salud.</li> <li>• Zonas francas para industria no contaminante y de alta tecnología, comercio y servicios basados en la innovación, que desarrollen nuevas tecnologías.</li> <li>• Actividades de comercio y servicios que sirvan de exhibición a los productos nacionales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda de tipología trifamiliar de densidad media.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> <li>• Los que no estén en capacidad de soportar las condiciones ambientales que la operación aeronáutica produce.</li> <li>• Industria contaminante o de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables.</li> <li>• Los que determina la normatividad de la Aeronáutica Civil.</li> <li>• Minería.</li> <li>• Floricultivos.</li> </ul>
<b>Modulo Suburbano de Concentración de Vivienda: Usos del suelo al interior de la zona</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El uso residencial y los usos que le son complementarios.</li> <li>• Comercio minorista de demanda cotidiana.</li> <li>• Servicios básicos de índole frecuente.</li> <li>• Equipamientos de nivel zonal y barrial en materia de educación, salud, recreación,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda.</li> <li>• Servicios y comercio.</li> <li>• Equipamientos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Usos cuyos ámbitos de</li> </ul>

	etc.		relación superan el nivel zonal. • Usos cuyas demandas de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superan la capacidad de soporte del territorio. • Usos del suelo en los corredores viales.
<b>Los corredores viales de Llanogrande-Rionegro, Llanogrande - Tablazo y Tablazo -Rionegro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El corredor suburbano de Llanogrande- Rionegro es de actividad múltiple con promoción de usos turísticos y recreativos.</li> <li>• El corredor Tablazo Rionegro es de actividad múltiple con promoción de equipamientos para la comunidad.</li> <li>El corredor Llanogrande - El Tablazo es de actividad múltiple con promoción de usos relacionados con el turismo y la recreación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda.</li> <li>• Servicios y comercio.</li> <li>• Equipamientos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industria</li> <li>• Minería</li> <li>• Floricultivos</li> </ul>
<b>Polígono de Vivienda Campestre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos complementarios a la vivienda de comercio y servicios de nivel básico.</li> <li>• La vivienda mezclada con actividades agrícolas y forestales en las parcelaciones agro - residencial y eco-residencial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda.</li> <li>• Servicios y comercio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La industria</li> <li>• Floricultivos.</li> </ul>
<b>Centros Poblados en Consolidación (Tablazo, Cabeceras y Pontezuela). Centros poblados de mejoramiento Integral (La Playa - La Laja, Galicia y Barro Blanco)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La vivienda campesina.</li> <li>• Condominios campesinos.</li> <li>• Vivienda de interés social VIS y prioritario VIP.</li> <li>• El comercio de víveres y mercancías de índole cotidiana.</li> <li>• Los servicios a la comunidad.</li> <li>• Los equipamientos comunales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda.</li> <li>• Servicios y comercio.</li> <li>• Equipamientos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Usos cuyas demandas de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superan la capacidad de soporte del territorio del centro poblado.</li> <li>• Industria.</li> <li>• Minería.</li> </ul>

**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"> <li>Turismo: Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos.</li> <li>Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria.</li> <li>Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo, o de especies forestales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Floricultivos.</li> <li>Explotación de los recursos Naturales.</li> <li>Vivienda.</li> <li>Condominios campesinos.</li> <li>Usos complementarios a la actividad Agrícola.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industria.</li> <li>Parcelaciones Campestres.</li> <li>Condominios.</li> </ul>
Distrito Agrario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria.</li> <li>Empresas que se dediquen a la administración de la producción, distribución y comercialización de los productos agrícolas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Floricultivos.</li> <li>Vivienda.</li> <li>Condominios Campesinos.</li> <li>Comercio de insumos y productos agrícolas.</li> <li>Las Agroindustrias.</li> <li>Usos complementarios a la actividad Agrícola.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parcelaciones Campestres.</li> <li>Condominios.</li> <li>Minería.</li> </ul>

**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 subcategorías, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

CATEGORÍAS DE ZONIFICACION	USO PRINCIPAL	USO CONDICIONADO
<b>ZONA DE PRESERVACIÓN</b>	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.
<b>ZONA DE RESTAURACIÓN</b>	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"> <li>• 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.</li> <li>• El aprovechamiento forestal persistente</li> </ul>



	<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"> <li>• Actividades existentes que dentro de su desarrollo implementen esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Actividades agropecuarias, siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa 25% de la extensión del predio.</li> <li>o Actividades piscícolas y acuícolas, siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo el 25% de la extensión del predio.</li> <li>o Actividades comerciales y de servicios públicos, garantizando una cobertura boscosa de mínimo el 25% de la extensión del predio.</li> <li>o El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas.</li> <li>o 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.</li> <li>o Actividades de transporte y almacenamiento.</li> <li>o La vivienda de habitación del propietario del predio, siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.</li> <li>o Publicidad visual exterior.</li> </ul> </li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>

**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	Agropecuaria, 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

dotada 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 m<sup>2</sup> 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

							margen izquierda, yendo para el Complex de acuerdo a prediacion max. 300 MTS.  Y para la margen derecha de acuerdo a prediacion máximo 250 Mts.
El Poligono 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 via.
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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.
<b>Cesiones Tipo B (Espacio Público)</b>	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.
<b>Cesiones Tipo C (Equipamientos)</b>	Un 2% del área bruta del predio en suelo y 10 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

**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 (M<sup>2</sup>) 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.