

DECRETO 112

15 MAR 2018

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL POLÍGONO DE DESARROLLO URBANO S4-DU-10 - SANTA CLARA, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO”

El Alcalde del Municipio de Rionegro – Antioquia, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto municipal 625 de 2011 y los Acuerdos municipales 023 de 2012 y 056 de 2011; y

CONSIDERANDO

- A. Que la Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria denominada Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial, en porciones determinadas del territorio urbano, con objeto de definir las características particulares de urbanización, los procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.
- B. Que la Ley 388 de 1997 define en su artículo 19 los Planes Parciales como *los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley, y además dispone los aspectos a incluir en los mismos.*
- C. Que el Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular y distribución de cargas y beneficios.
- D. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 159 del Acuerdo Municipal 056 de 2011, “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO” el área objeto del presente Plan Parcial, se localiza en el polígono S4-DU-10, SANTA CLARA, ubicado en el Municipio de Rionegro, al cual se le asigna el tratamiento de

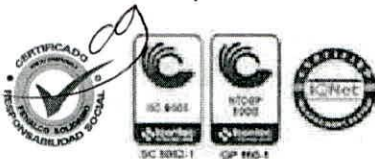
1



*hce*

Desarrollo Urbano. Que el Acuerdo Municipal 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Rionegro, en sus artículos 360 y SS, establece el Plan Parcial como instrumento para la planificación para determinadas áreas del suelo urbano

- E. Que el Artículo 363 del Acuerdo 056 de 2011 define los suelos sujetos a la formulación de Plan Parcial en áreas con tratamiento de Desarrollo en suelo urbano, denominando entre otros a SANTA CLARA, código S4-DU-10 y un área de 4,61 hectáreas sin áreas de protección.
- F. Que las mediante la resolución 111 del 09 de septiembre de 2011, la secretaria de Planeación estableció a través de las determinantes para la formulación del Plan Parcial S4-DU-10 – SANTA CLARA las disposiciones normativas y bases de la intervención para tener en cuenta en su formulación, las cuales, a solicitud de los propietarios del predio que conforma el polígono, fueron actualizadas por medio de la resolución 329 del 12 de diciembre de 2012.
- G. Que el Acuerdo 056 de 2011, con base en el cual se profirieron las determinantes y estructura del presente Plan Parcial, contempla el modelo de ocupación para el municipio, enmarcado en los principios de la ciudad intermedia, verde, amable y sostenible, que contempla como pilares fundamentales la apropiación de tecnologías, el fortalecimiento de la economía, la integración regional, la proyección internacional y el patrimonio natural, histórico y cultural. una base técnica y participativa que se traduce en principios generales para orientar la acción sobre el territorio del municipio, reconociendo la importancia de la dinámica del mismo en la región y en el país, valorando los recursos humanos y potenciando el equilibrio social entre los habitantes, en el marco de instituciones representativas, eficaces y transparentes.
- H. La Ciudad Intermedia. Por su posición geográfica dentro del territorio y la influencia que ha generado en su entorno, el municipio de Rionegro se proyecta como una ciudad intermedia. Este concepto, destaca la función que realiza esta escala de ciudad en el territorio y la vocación de articular centralidades más o menos lejanos; introduciéndose aspectos dinámicos y estratégicos, con apertura y potencialización de su economía.
- I. La ciudad verde y sostenible. Implementa y apropia estrategias dirigidas a la protección de los recursos naturales, aire, agua, suelo y en especial del verde de los paisajes, cerros, planicies y bosques, así como del espacio público urbano y rural, de la flora y de la fauna.
- J. Por su parte, desde el modelo social de sostenibilidad, referente del POT y en consecuencia del presente Plan Parcial, este debe aportar a resolver las desigualdades evitando situaciones de exclusión social. Igualmente, conjuga y responde a la relación entre el deterioro ambiental y los estilos de producción y



consumo de una parte, y a la falta de oportunidades por otra. Conjugar crecimiento económico con el bienestar social, fomentando generación de empleo contribuyendo a la reducción de la pobreza.

- K. Con el presente Plan Parcial se pretende lograr condiciones determinadas en el Acuerdo 056 de 2011 - POT, orientadas al crecimiento de la ciudad, para predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano que tienen posibilidad de ser dotados de infraestructura o que ya cuentan con ella como es el caso, pero que no han sido construidos o urbanizados.
- L. Que según la resolución 329 de 2012 mediante la cual se modifican las determinantes para la formulación del Plan Parcial SANTA CLARA, debe tenerse en cuenta para el desarrollo del polígono el Decreto Municipal 625 de 2011, el cual regula el desarrollo concertado en los Planes Parciales en el Municipio de Rionegro.
- M. Que de acuerdo con la solicitud presentada y con los nuevos determinantes, el polígono se inscribe en las "Áreas de Desarrollo Concertadas" y es sujeto por su posible incremento de altura hasta los 10 pisos, en el concepto para el cobro de plusvalía, calculable en el momento de la solicitud de la Licencia de Urbanismo por parte de cada una de las Unidades de Actuación Urbanísticas. Esto de conformidad con el Acuerdo 023 de diciembre 17 de 2012.
- N. Que las condiciones necesarias para el desarrollo de este tipo de predio requiere la articulación con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente a la ciudad y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con calidad y cumpliendo con los estándares de dotación de infraestructura, áreas verdes, recreacionales y equipamiento acorde con la nueva población.
- O. Que de acuerdo con el Acuerdo 056 de 2011 - POT, el predio que conforma el área de planificación, no limita con suelos de protección, con zonas declaradas de riesgo por deslizamiento o inundación y no se está interviniendo el recurso hídrico; en todo caso, los desarrollos urbanísticos propuestos deberán cumplir con las recomendaciones hechas por la autoridad ambiental municipal en la propuesta de arborización, y con las recomendaciones para el manejo de los elementos aire y cobertura vegetal.
- P. Que el Plan Parcial objeto de este Decreto fue formulado por promotores privados y revisado y ajustado con participación de la Administración Municipal.
- Q. Que mediante la Resolución 0223 del 27 de febrero de 2018, la Secretaria de Planeación del Municipio de Rionegro emitió concepto de viabilidad técnica del Plan Parcial polígono S4-DU-10, SANTA CLARA, según lo dispuesto en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

R. Que los siguientes planos y anexos hacen parte integrante del presente Plan Parcial tal como se listan a continuación:

#### PLANOS DEL DIAGNÓSTICO

- Plano 1. Estado Actual
- Plano 2. Proyecto Vial Rionegro

#### PLANOS DE LA FORMULACIÓN

- Plano 3. División por Unidad de Actuación Urbanística
- Plano 4. Esquema general urbano
- Plano 5. Áreas Privadas unidades de Actuación Urbanística
- Plano 6. General Acotado
- Plano 7. Estructura Urbana General
- Plano 8. Estructura Urbana Barrial
- Plano 9. Detalle Vía Interna Carrera 59
- Plano 10. Detalle Calle 42, Calle 43 y Carrera 56

#### PLANOS COMPONENTE AMBIENTAL

- Plano 11. Inventario Forestal

#### PLANOS DEL COMPONENTE DE MOVILIDAD

- Plano 12. Localización general
- Plano 13. Áreas de Influencia Directa
- Plano 14. Accesibilidad Actual
- Plano 15. Ubicación Estaciones de Aforo
- Plano 16. Volúmenes Aforados en Horas Pico
- Plano 17. Volúmenes Aforados asignados en Horas Pico PM
- Plano 18. Volúmenes por acceso en Horas Pico PM – Día viernes

4

#### PLANOS COMPONENTE VÍAS INTERNAS

- Plano 19. Vías y rasantes hoja 1
- Plano 20. Vías y rasantes hoja 2
- Plano 21. Vías y rasantes hoja 3

#### PLANOS COMPONENTE REDES DE SERVICIO PÚBLICO

- Plano 22. Red de Acueducto
- Plano 23. Red de Alcantarillado

#### ANEXOS

- Diagnostico movilidad
- Formulación ambiental

S. Que el presente Plan Parcial, ha cumplido con los procedimientos y contenidos establecidos en la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifican: Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007 y Acuerdo 056 de 2011 y demás normas concordantes.



112 15 MAR 2018

**Rionegro**  
Tarea de Todos



Que en consecuencia,

## DECRETA

**ARTÍCULO 1°.** ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo Urbano polígono S4-DU-10 denominado "SANTA CLARA" para el predio identificado con matrícula inmobiliaria no. 020-8753 y ficha predial no. 17700067 que conforma la totalidad del polígono, ubicado en suelo urbano, del Municipio de Rionegro, como instrumento de planificación y gestión complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 056 de 2011.

**ARTÍCULO 2°.** CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integral de este Plan Parcial, las disposiciones aquí contenidas, los planos que con él se protocolizan y el Documento Técnico de Soporte y sus anexos.

**PARÁGRAFO.** En caso de presentarse vacíos, inconsistencias o contradicciones entre lo previsto en el presente Decreto y lo contenido en los planos o el Documento Técnico de Soporte, prevalecerá lo establecido en el presente Decreto del Plan Parcial.

**ARTÍCULO 3°.** PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997, función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios y en los señalados en el Acuerdo 056 de 2011 y en el Decreto reglamentario 625 de 2011.

5

## TÍTULO 1 COMPONENTE GENERAL

### CAPITULO 1 CONCEPTOS GENERALES

**ARTÍCULO 4°.** NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al Plan Parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo Municipal 056 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Rionegro, los Decretos Nacionales 4002 de 2004, 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1469 de 2010 compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y los decretos Municipales 625 de 2011, 234 del 28 de 2012 y en general demás decretos nacionales que lo modifican o reformen siempre y cuando no afecten el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el presente decreto.

**ARTÍCULO 5°.** MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL. Desde el modelo de ocupación del Acuerdo 056 de 2011 POT del municipio de Rionegro, se plantea un



NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal  
/ PBX : (57+4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040,  
www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

modelo enmarcado en los principios de la ciudad intermedia, verde, amable y sostenible, que contempla como pilares fundamentales la apropiación de tecnologías, el fortalecimiento de la economía, la integración regional, la proyección internacional y el patrimonio natural, histórico y cultural.

**ARTÍCULO 6°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.** El objetivo principal del Plan Parcial a desarrollar en el predio denominado SANTA CLARA, Polígono S4-DU-10, es el de favorecer usos complementarios al de vivienda, como comercio, institucional y de servicios, para evitar los extra recorridos que deberían realizar los habitantes de la zona para acceder a estos servicios, a la vez que se distribuyen los flujos vehiculares a diferentes sectores de la ciudad. Además, se generan nuevas fuentes de empleo y se incentiva la movilidad peatonal.

**ARTÍCULO 7°. ARTÍCULO 07: ESTRATEGIAS TERRITORIALES.** Se adoptan las siguientes estrategias:

**1 ESTRATEGIAS AMBIENTALES:**

En área de planificación no existen elementos ambientales de importancia como corrientes de agua u otro que requiera un tratamiento especial. Si está dotado de especies arbóreas, que fueron cuantificadas y clasificadas en el capítulo correspondiente del Documento Técnico de Soporte (DTS) del presente Plan Parcial. Igualmente se hizo un diagnóstico fitosanitario de cada individuo, se hacen propuestas para su cuidado y conservación y en los casos en que deban ser eliminados por los desarrollos constructivos, se hace una propuesta completa de remplazo. Igualmente se hace un planteamiento paisajístico para toda el área, el cual contiene las especies sugeridas en cada caso, haciendo especial énfasis en la utilización de familias nativas.

6

**2 ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS:**

Se adoptan como principales estrategias territoriales para la configuración del modelo de ocupación y el cumplimiento de los objetivos propuestos:

- **Movilidad peatonal:** El polígono en estudio, es adyacente a edificaciones que ya se encuentran consolidadas en el sector y son potencialmente atractoras de flujos peatonales, limitando al norte, sur y occidente con barrios residenciales y al oriente y suroriente con dos centros comerciales; el Centro Comercial San Nicolás y el Centro Comercial y Empresarial Savanna. Por tanto, el Plan Parcial deberá disponer de amplios corredores peatonales en todo su perímetro y garantizar separadores de 5 metros de ancho arborizados, garantizando un adecuado espacio como refugio de peatones.
- Inducir el desarrollo organizado, continuo y racional del territorio, en armonía y equilibrio entre el espacio público y el espacio de propiedad privada en cumplimiento de su función social y ecológica.



- Generar interrelaciones de conectividad, complementariedad, cooperación e integración territorial a partir del Plan de Movilidad como base y soporte económico del territorio municipal como agente generador del sistema único de espacio público propiciando el acceso a la oferta de bienes y servicios.
- Consolidar el Sistema de Espacio Público Municipal mediante la articulación e integración de todos sus componentes, constituyéndose como el elemento ordenador del territorio por excelencia.
- Generar una amplia gama de bienes y servicios: Culturales, educativos, turísticos, recreativos, mercantiles, financieros, administrativos, residenciales, entre otros, con una distribución y zonificación armónica en términos de conveniencia, avenencia, intensidad, y compatibilidad, entre los mismos, que garanticen un municipio, equilibrado, equitativo, razonable, moderando su crecimiento en procura de un bienestar de pobladores y visitantes.
- Cumplimiento con la obligación de suelo para el equipamiento colectivo: Esta obligación Tipo B, corresponde al siete por ciento (7 %) del área bruta del área de planificación. De acuerdo a lo concertado con la Secretaría de Planeación, esta obligación será pagada en dinero por cada una de las 3 Unidades de Actuación Urbanísticas en los porcentajes correspondiente a cada una en la correspondiente licencia de urbanismo. Lo anterior debido a que de acuerdo con el requerimiento del POT sobre el predio, de tener vías arterias mayores, con 40 metros de sección pública por los tres costados, más la restricción de construcción bajo la servidumbre de las cuerdas de alta tensión, propiedad de E.P.M. ajustada a los 16.00 metros a cada lado de acuerdo con el POT Esto imposibilita ubicar este equipamiento al interior del Plan Parcial, al ajustarnos al 46% de índice de ocupación para los desarrollos privados. Además es voluntad de la presente administración municipal, percibir estos recursos para apoyar el plan de equipamientos públicos, parte del Plan de Desarrollo. Lo anterior no exime a cada UAU de aportar lo correspondiente en cesiones Tipo C en el momento de la respectiva licencia de urbanismo y construcción.

## CAPITULO 2 AREA DE PLANIFICACIÓN

**ARTÍCULO 8°.** DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El Plan Parcial se encuentra ubicado la Comuna 4 - El Porvenir del municipio de Rionegro, en el corredor de Comercio y Servicios de Cobertura Sectorial de la carrera 56 entre calles 42 y 43, conformado por el predio identificado por el código catastral 615-1-01-010-00181-00063-000-00000 y matrícula inmobiliaria 020-8753, limita por el norte con la calle 43; urbanizaciones Quintas del Carretero (segunda etapa) y La Florida; por el oriente con la carrera 56, Centro Comercial San Nicolás; por el sur calle 42, Urbanización SANTA CLARA I y Centro Comercial Savanna Plaza y por el occidente con la Subestación de Energía, predio de EPM, clasificado como uso social obligado.




**ARTÍCULO 9°. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME.** No se encuentran en el presente Plan Parcial. Lo único importante de aclarar en el caso, es que los propietarios de los terrenos objeto del presente proyecto, aportaron de forma anticipada y gratuita las franjas necesarias para las ampliaciones de las tres vías periféricas a saber:

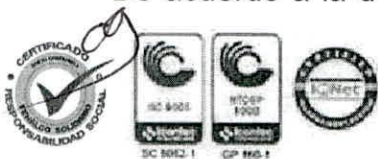
Para la calle 42 o Avenida Galán:	4.116,90 m <sup>2</sup>
Para la Calle 43:	2.433,45 m <sup>2</sup>
Para la Carrera 56:	973,80 m <sup>2</sup>

Por lo tanto estas áreas hacen parte integral del Área bruta del lote, base para el cálculo de aprovechamiento y obligaciones.

**ARTÍCULO 10°. VÍAS EXISTENTES EN EL AREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de intervención carece de vías obligadas en su interior, y las siguientes son las aledañas al área de planificación:

- Calle 42: El lote a desarrollar limita con esta vía al sur, entre las carreras 56 y 61C. La calle 42 transcurre en sentido oriente occidente contando con circulación vehicular en ambos sentidos. En los determinantes para la formulación, se establece como una vía que hace parte del llamado Anillo 2, conformado por vías de orden Arteria Mayor con sección vial total de 40m. Denominada antiguamente como el "Callejón del Chucho", hoy está construida en su paramento sur en el Centro Empresarial Savanna Plaza, el ancianato con su capilla etc. Para lograr todo el ancho requerido, su ampliación se deberá hacer contra el lote del Plan Parcial SANTA CLARA.
- Carrera 56: Ubicada en sentido norte sur, delimita el Plan Parcial de SANTA CLARA y es la principal vía de acceso y salida de este hacia el sector de Llanogrande y hacia el centro tradicional de la ciudad. Catalogada como Arteria Mayor, se desarrollará en el sitio regularizando el eje como línea recta, entre el centro de la glorieta existente y la intersección geométrica de los ejes de la carrera 56 con la calle 43 o Avenida Galán.
- Calle 43 o Avenida Galán, también con sección de Arteria Mayor, con 40m totales de sección (incluyendo antejardines), es decir 20m medidos desde el eje de la vía existente a cada lado. Ante la presencia de un grupo recientes de casas en buen estado frente al proyecto sobre el costado norte de la vía, las cuales sin su demolición se haría imposible conseguir la sección reglamentaria; y buscando mejorar la maniobra de giro a la izquierda para ingresar de acuerdo con el estudio de movilidad a la nueva vía propuesta (carrera 59), cerrando el circuito vial a través de Plan Parcial, anexamos propuesta de conformar un par vial calles 42 – 43, para evitar demoliciones mejorar la funcionalidad y la seguridad del lugar.

**ARTÍCULO 11°. CONFORMACIÓN CATASTRAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN:**  
De acuerdo a la delimitación del área de intervención, está conformada por un solo





predio con el código catastral 615-1-01-010-00181-00063-000-00000; identificado con el folio de Matricula inmobiliaria No. 020-8753, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Rionegro. El inmueble en la actualidad es de propiedad de LA SOCIEDAD FAS – IN S.A. (antes, RAMON GARCES EUSSE & OLGA ZULUAGA DE GARCES E HIJOS S. EN C.S. posteriormente RAMON GARCES EUSSE Y CIA S.C.S.).

Áreas del inmueble:

En la ficha catastral: 4,6 Has.

De acuerdo con levantamiento topográfico realizado para los estudios previos a la formulación del presente decreto es de 44.736,22 m<sup>2</sup>.

En los títulos de adquisición: 40.556.52 m<sup>2</sup>

Partiendo de que el proyecto se basó en un levantamiento topográfico, se asume que las diferencias de los predios de las diferentes UAU no superan más o menos el 5%, por lo tanto el área del inmueble resultante del levantamiento topográfico elaborado por el formulador se asume como “cuerpo cierto” para efectos del reparto de cargas y beneficios y de la simulación financiera del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 12°. COMPOSICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para el desarrollo de los objetivos, políticas y estrategias consagradas en el presente Decreto, el área de intervención se subdivide en tres (3) Unidades de Actuación Urbanística (UAU). La delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se consagra en el punto 4.4 del Documento Técnico de Soporte, que hace parte integrante del presente Decreto. Debe tenerse en cuenta que las unidades de actuación surgirán de la constitución de urbanización del inmueble que conforma el área a intervenir. Las unidades de actuación urbanísticas y el área bruta correspondiente a las mismas son las que se muestran en el cuadro a continuación:

9

ÁREAS GENERALES UAU		
U.A.U	AREA BRUTA UAU (m <sup>2</sup> )	%
1	32.753,60	73%
2	3.770,69	9%
3	8.211,96	18%
TOTAL	44.736,25	100%

Tabla 1. Áreas generales de las UAU

## TÍTULO 2 ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO

### CAPITULO 1 SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO




ARTÍCULO 13°. ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 056 de 2011 - POT, la estructura del espacio público está compuesta por el conjunto de elementos naturales y construidos que encauzan y soportan el desarrollo físico del territorio. De conformidad con este postulado, se definen en este Plan Parcial, las normas que regulan los componentes natural y artificial y su manejo.

## SECCIÓN 1 COMPONENTE NATURAL

ARTÍCULO 14°. ELEMENTOS NATURALES DEL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS. El componente natural de incidencia en el predio que será objeto de intervención, está conformada por las especies arbóreas existentes en el predio y en la conformación morfológica del mismo. Estos elementos son objeto de un planteamiento completo contenido en el numeral 5.2 del Documento Técnico de Soporte, que hace parte integrante del presente Decreto, el cual plantea un programa completo de manejo de la parte ambiental, que va desde una propuesta de paisajismo para el área de intervención, hasta un manual completo para el manejo de la erosión, movimientos de tierra, entre otros.

ARTÍCULO 15°. ACCIONES DE MANEJO PARA LA COBERTURA VEGETAL. El diagnóstico del presente Plan Parcial, describe la existencia y características de los individuos arbóreos ubicados en el área de intervención, cuyo destino será determinado por la autoridad ambiental, una vez inicie el desarrollo de la UAU en la cual se encuentren ubicados. El presente Decreto de Plan Parcial, establece la creación de la cobertura y arborización del área de intervención. Las zonas verdes públicas y privadas, deberán manejar criterios de arborización acordes con los estándares, coberturas y especies que se consideren apropiados para dichos espacios en las disposiciones vigentes de la Administración Municipal.

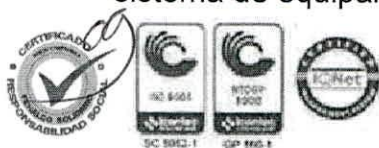
10

Para el uso aprovechamiento y afectación de los recursos naturales renovables, se tramitarán los respectivos permisos ante la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 16°. ACCIONES DE MANEJO DEL SISTEMA NATURAL. En desarrollo de los procesos constructivos se deberá garantizar la prevención, mitigación y corrección de los impactos ambientales generados en dichos procesos, de conformidad con lo establecido en la resolución 472 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible resolución y el Decreto Nacional 948 de 1995.

## SECCIÓN 2 COMPONENTE ARTIFICIAL

ARTÍCULO 17°. ARTICULO 17: COMPONENTES ARTIFICIALES ESTRUCTURANTES. Los elementos constitutivos artificiales del sistema estructurante de espacio público están conformados por el sistema vial y de transporte, el sistema de plazoletas y áreas duras peatonales, el sistema de zonas verdes, el sistema de equipamientos y el sistema de servicios públicos.



ARTÍCULO 18°. EL SISTEMA VIAL VEHICULAR. El Plan Parcial SANTA CLARA, está conformado por un sistema de vías principales adyacentes al área de intervención que se mencionaron en el artículo decimo (10º) del presente decreto y que se describen rigurosamente en el punto 3.3 del Documento Técnico de Soporte, parte integrante del presente Plan Parcial. Al interior del área de intervención se prevé la construcción de vías que le darán conectividad a las UAU en su interior y exterior con el área de influencia. El sistema vial está conformado de acuerdo como se indica en la siguiente tabla:

SISTEMA VIAL Y DE CONECTIVIDAD PLAN PARCIAL SANTA CLARA			
NOMBRE	JERARQUÍA	ACCIÓN DE MANEJO	OBSERVACIONES
Calle 42	Arteria Mayor	Existe vía con sección menor a la reglamentaria.	A ser ampliada y completada en su sección por el P.P. *
Carrera 59	Vía de servicio urbana	Propuesta por P.P.	A ser construida en su totalidad por la U.A.U 1.
Calle 43	Arteria Mayor	Existe vía con sección menor a la reglamentaria.	A ser ampliada y completada en su sección por el P.P. *
Carrera 56	Arteria Mayor	Existe vía con sección menor a la reglamentaria.	A ser ampliada y completada en su sección por el P.P. *

Tabla 2. Sistema vial y de conectividad del Plan Parcial

\*En el momento de construir cada UAU hacia el costado correspondiente.

ARTÍCULO 19°. SECCIONES VIALES.

- Vía de servicio urbano carrera 59, propuesta dentro del área de planificación e intervención, uniendo en sentido bidireccional Norte - Sur las Calles 42 y 43. Se dotaran estos empalmes con bahías de acceso y salida en cada empalme. En su sector central o intermedio, se adecuará con una glorieta para el retorno en ambos sentidos, usando parte del espacio privado de la UAU 1. La sección para esta vía es: calzada de 7.00 m, zonas verdes laterales de 2.00 m, andenes mínimos de 2.00 m, y retiros adicionales o antejardines privados pero afectados al uso público, con un mínimo de 3.00 m, para una sección total de 21m según la categoría de vía de servicio urbana establecida por el POT. En ningún caso los antejardines podrán ser construidos ni reemplazados por pisos duros para garantizar la permeabilidad del suelo.
- Ampliación Calle 42 entre carreras 56 y 61: deberá ser en doble calzada de 10,50 metros de ancho cada una, con separador de 5.00 metros, zonas verdes de 2.00 metros, andenes de 2.00 metros de ancho a cada lado y cicloruta en el costado del Plan Parcial para garantizar la continuidad con la que viene del barrio El Porvenir.

- Intersección de la carrera 56 con calle 43. Se definirá por el municipio de acuerdo con el plan vial actualizado. Se aporta una alternativa desde el estudio de movilidad, con una glorieta con un amplio mayor al existente en el plan vial actual, la cual podrá ser atravesada por un sistema de transporte masivo futuro. Además permite reducir el número de puntos de conflictos eliminando cruzamientos, conservando sólo los conflictos de divergencia y convergencia, lo que permite una disminución de la probabilidad de accidentes con mayor capacidad y mejor nivel de servicio. Se puede evaluar la semaforización de esta, pensando en darles oportunidad de un cruzamiento seguro a los peatones.
- Calle 43 a partir de la carrera 56 y hasta el límite del polígono: Esta calle se especifica como Arteria mayor en el POT Con la ampliación propuesta, cumple la función de la vía reglamentaria, evitando demoliciones en el costado norte de la misma, y mejorando la funcionalidad; permite captar estos flujos de orden barrial y encausarlos a otras vías del entorno.
- Accesos Vehiculares: El Plan Parcial plantea de acuerdo con el estudio de movilidad seis accesos vehiculares; cuatro para la UAU 1, un solo ingreso desde la carrera 56, otro desde y hacia la calle 43, y dos desde y hacia la nueva carrera 59. Un acceso compartido entre las unidades 2 y 3 y una exclusiva para la UAU número 3. Se logra así y de manera proporcional al volumen de vehículos un sistema de acceso con el mínimo impacto sobre el sistema vial primario periférico de la ciudad. Estos accesos podrán ser ajustados en su localización específica, una vez adoptado el Plan Parcial, en el momento de licenciar las UAU de acuerdo con el municipio.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Todos los desarrollos urbanísticos y constructivos deberán garantizar la sección pública de la vía establecida en el presente Decreto, para lo cual, los interesados dispondrán de las franjas, parte integral del suelo bruto de cada UAU. Estas serán en todos los casos objeto de cesión pública. Estas deberán ser ejecutadas conforme a los diseños y especificaciones de materiales propuestos en el proyecto de detalle del espacio público que deberá ser aprobado por el municipio en su totalidad, con la licencia de Urbanismo de la primera UAU a ser construida. Las especificaciones técnicas de estabilidad de pavimentos, con base en un estudio de suelos específico, lo aportará el tramitante de cada UAU.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El diseño, la construcción y cronograma de ejecución de cada uno de los elementos que conforman la red vial vehicular y peatonal, se determinan para cada UAU, de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios, considerando las recomendaciones hechas en el Estudio de Movilidad.

**ARTÍCULO 20°. VÍAS PEATONALES.** El Plan Parcial dispondrá de senderos peatonales adecuados y continuos construidos de acuerdo con los manuales vigentes, garantizando la línea táctil y los rebajes en las esquinas en todo su perímetro y zonas



interiores, ubicados entre las UAU 1 y 2 - 3. Esto se detallará en el proyecto del espacio público posterior y complementario al presente Plan Parcial a ser aprobado por el Municipio antes del licenciamiento de la primera UAU a surtir este trámite. Para efectos generales, ver el planteamiento urbanístico o modelo de ocupación en los planos adjuntos urbanísticos.

El detalle de este sistema de espacios públicos, paisajísticos, de amoblamiento urbano, texturas de andenes, plazoletas, entre otras, estará de acuerdo con el proyecto específico a presentar por el ente gestor privado, a ser aprobado por el municipio antes del licenciamiento de la primera UAU

Se deberán instalar en el futuro y por parte del Municipio los pasos peatonales demarcados sobre las calzadas, con control semafórico en lo posible activado por pulsador, próximo a las intersecciones, que permitan que las maniobras de cruce peatonal se realicen de manera segura y ágil.

**ARTÍCULO 21°. VÍAS Y ACCESOS A LAS UAU.** Las vías que se requieran dentro del Plan Parcial para garantizar la accesibilidad a cada uno de los proyectos urbanísticos localizados en las diferentes UAU, deberán cumplir con las especificaciones mínimas establecidas en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 22°. ZONAS VERDES PERTENECIENTES AL SISTEMA VIAL Y BULEVARES PERIFÉRICOS.** Las zonas verdes aledañas a las calzadas, tendrán un ancho mínimo de 2.00 metros en todos los casos y podrán hacer parte integral del sistema de bulevares perimetrales paralelos y adyacentes a las Calles 42, 43 y a la Carrera 56. Sobre esta línea, se ubicará una hilera de arborización con interdistancias entre los árboles de 8.00 a 10.00 m, sembrados en alcorques o protectores de raíces o las distancias recomendadas según la especie. El detalle de estos hará parte del proyecto constructivo del espacio público.

13

Los andenes y los antejardines sumados al retiro adicional con ancho variable según la vía, formarán un sistema continuo a nivel de los bulevares perimetrales, desde los cuales se tendrá acceso directo los locales comerciales de primer piso. Estos Bulevares deberán ser amoblados, arborizados, señalizados e iluminados de acuerdo con un proyecto específico que deberá ser aprobado por la oficina de Planeación del Municipio de Rionegro antes o con la aprobación de la primera licencia de urbanismo. La construcción específica estará a cargo de cada UAU

### SECCIÓN 3 CONFORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE CENTRALIDAD.

**ARTÍCULO 23°. SANTA CLARA, CENTRALIDAD ORIENTADA AL USO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.** De acuerdo con lo definido por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 056 de 2011, en su artículo 363, "Suelos Sujetos a la Formulación de Plan Parcial"; el área de planificación del presente Plan Parcial,




corresponde al polígono S4-DU-10, delimitado en el Plano o Mapa con código POT\_IG\_410, con un área de 4,61 Ha. El Plan Parcial conformado por un solo predio, se ubica en la comuna 4 – El Porvenir, con tratamiento de Desarrollo Urbano (DU), con tipología de usos del suelo residencial, comercial y de servicios. Su frente sobre el “Corredor comercial y de servicios de la carrera 56”, le imprimen a estos últimos dos usos una función estructurante principal.

Ubicado dentro del perímetro de servicios del municipio, la comuna 4 - El Porvenir, el polígono, cuenta con un área bruta de 44.736 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la topografía de campo y de acuerdo también con las cesiones efectivas realizadas de manera anticipada y gratuita por parte de los propietarios al municipio. Sobre esta área se calculan las obligaciones y aprovechamientos efectivos del Plan Parcial. Tiene dentro de esta área; 9.266,15 m<sup>2</sup> en retiros de líneas de alta tensión.

#### ARTÍCULO 24°. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO (PARQUES, PLAZOLETAS Y ZONAS VERDES).

- La propuesta urbanística plantea la creación de dos bulevares, uno sobre la calle 43 Avenida Galán y otro sobre la carrea 56; así como del andén reglamentario de la calle 42, como complemento del sistema vial general, dando vitalidad al espacio público, enriqueciendo el hábitat y brindando seguridad a la ciudad, permitiendo que la población permanente y visitante disfrute del lugar, activado por comercios de primer piso. El resto del espacio público del polígono se anima y enriquece por medio de zonas verdes arborizadas y conformadas como parques, zonas verdes y andenes accedidos desde la nueva carrera 59 propuesta como vía de servicio. Todo lo anterior abierto, continuo y permeable, conectado al sistema general urbano.
- Plazoleta superior de la UAU 1 entre los volúmenes superiores: Se compone de un espacio abierto de carácter privado. La ocupación privada de estos niveles superiores, del 73% máximo, genera que esta calle peatonal privada afectada al uso público de un mínimo del 27% de su área neta, localizada al nivel superior de la vía interna propuesta como carrera 59. Esta se conforma como una terraza ambientada para el uso general con acceso a las torres, a los usos comerciales y de servicios; desde la cual podrá generarse, previa concertación con las copropiedades involucradas, una conexión a desnivel con el Centro Comercial San Nicolás.
- Zona verde pública abierta bajo las líneas de alta tensión: Para aprovechar esta zona correspondiente con la servidumbre que tiene el lote con EPM, adecuada como zonas verdes entre la UAU 1 y la calle 42. Sera adecuada paisajísticamente con arbustos y jardines, estando restringida la siembra de árboles con crecimiento en altura por encima de los 3 metros.

ARTÍCULO 25°. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será



garantizada por la entidad prestadora de los mismos, durante la vigencia del presente decreto. Cada desarrollo inmobiliario debe contar con la disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios que otorga la entidad prestadora. El urbanizador o gestor debe garantizar y asumir los costos y la dotación de los servicios públicos en los desarrollos urbanísticos, de acuerdo con las normas vigentes. El pre diseño de las redes de servicios públicos se encuentra en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan Parcial y en los planos identificados como "Redes de Acueducto" y "Redes de Alcantarillado", no obstante cada UAU debe verificar estos diseños, tramitar su aprobación definitiva y construirlos de acuerdo con las normas vigentes.

### TITULO 3 ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO Y FORMAS DE OCUPACIÓN

#### CAPÍTULO 1 LOS USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 26°. LOS USOS DEL SUELO. La categoría de usos del suelo atribuido por la norma al Plan Parcial SANTA CLARA, corresponden con los usos designados para el "Corredor Comercial y de Servicios" de la Carrera 56, para las diferentes Unidades de Actuación Urbanística, así como "Áreas Residenciales tipo 2". Esta clasificación busca promover la vivienda de forma complementaria a las actividades comerciales, de servicios e institucionales de diferentes formatos. Adicionalmente permite que el área de intervención se integre y complemente con la oferta del centro comercial "San Nicolás" y Savanna, para servir la escala barrial, la escala de ciudad y el nivel subregional.

15

Para completar esta gama de ofertas y demandas, el sitio se presta para la ubicación de servicios orientados a la salud, la hotelería, las oficinas, instituciones de educación superior, investigación, producción limpia así como para instituciones de gestión pública y privada.

ARTÍCULO 27°. VIVIENDA. El Plan Parcial de acuerdo con el POT permite la vivienda con una densidad de 30 Viviendas por Hectárea; pero de acuerdo con el párrafo 2 del artículo 6 del Decreto 625 de noviembre de 2011, al cual se acoge el presente Plan Parcial, estas podrán ser en tipología multifamiliar hasta 10 pisos de altura, así como de 12 pisos para VIS. y VIP. El Plan Parcial de acuerdo con lo adelantado con la presente alcaldía, debido a la ubicación estratégica en la ciudad presente y proyectada; y a las cargas estructurantes que asume el Plan Parcial, propone aumentar la densidad a setenta viviendas por hectárea (70 viv/ha) por encontrarse además el polígono en las áreas de desarrollo concertado de que trata el artículo 1 del decreto 625 de 2011.

El total de unidades viviendas de es, según lo anterior, trescientas doce (312), calculadas sobre el área bruta del lote, distribuidos así: UAU 1 = 128 viviendas, UAU




2 = 64 viviendas y UAU 3 = 120 viviendas. El resto del aprovechamiento en cada UAU, calculado con base en una altura máxima de 10 niveles sobre el nivel de acceso al edificio, construibles sobre los índices de ocupación netos privados, se podrá usar en los diferentes usos de comercio, servicios e institucionales permitidos por el POT para el polígono.

El cumplimiento de la Participación de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria, de conformidad con lo establecido en las determinantes de norma del presente Plan Parcial, podrá ser transferida a otro proyecto, cumpliendo lo estipulado por el Decreto nacional Número 4259 del 2 de noviembre de 2007. El cálculo de la obligación a transferir, de ser el caso, se realizará de acuerdo a avalúos corporativos o valores de referencia del Observatorio Inmobiliario de Rionegro, del suelo correspondiente a las UAU del Plan Parcial SANTA CLARA como suelo generador, así como del suelo del proyecto receptor, para calcular su equivalencia en área. Esta obligación en ningún caso podrá ser inferior al 25% del suelo útil a desarrollar para Vivienda de Interés Social o al 15% del suelo útil a desarrollar para Vivienda de Interés Prioritario.

El uso residencial no podrá ser excluido del proyecto, esto para contribuir a la conformación de un proyecto de ciudad con una sana mezcla de usos, heterogéneo en la estructura social, conformado como parte del barrio y como núcleo de centralidad local y regional. Las actividades de comercio, servicios e institucionales complementarias deben cumplir con la tabla de asignación y clasificación de usos de acuerdo con el POT.

16

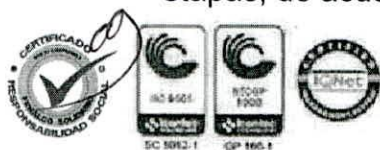
## ARTÍCULO 28°. CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS (UAU)

COMPOSICIÓN GENERAL DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN						
U.A.U	Área Bruta m <sup>2</sup>	Cesión en Suelo Vías m <sup>2</sup>	Cesión en suelo espacio público m <sup>2</sup>	Total Cesión área de intervención (m <sup>2</sup> )	Suelo Privado desarrollable m <sup>2</sup> por UAU	% suelo urbanizable sobre el AB
1	32.753,60	9.422,05	10.081,60	19.503,65	13.249,95	57%
2	3.770,69	590,00	280,80	870,80	2.899,89	13%
3	8.211,96	474,80	837,00	1.311,80	6.900,16	30%
TOTAL	44.736,25	10.486,85	11.199,40	21.686,25	23.050,00	100%

Tabla 3. Composición general de las UAU

### UAU 1:

- Principal receptor de edificabilidad y contribuyente de cargas, como la vía interna o carrera 59 propuesta por el Plan Parcial.
- Aporta los Bulevares periféricos de la Carrera 56 y de la Calle 43.
- Se puede desarrollar independientemente como dos unidades de gestión en dos etapas, de acuerdo con el proceso de licenciamiento.





- La plataforma inferior puede contener garajes (que no tengan frente sobre la fachada), almacenes de diferentes formatos, servicios y oficinas, con un índice de ocupación del 100% sobre el área neta privada.
- La cubierta de esta plataforma se constituye en un espacio ocupable en una 73% del área neta privada por la plataforma superior y torres, con una altura de 10 niveles a partir de la Carrera 59, es decir totales, incluyendo los niveles de la plataforma. El 27% mínimo libre se conforma como una terraza privada de uso público para el acceso a las torres, con posibles usos comerciales y de servicios, pudiéndose cubrir esta con pérgolas o techos transparentes para la ubicación de mesas y burbujas.

UAU 1			
AREA PRIVADA	Área m <sup>2</sup>	% sobre área privada	% sobre área útil*
Área común afectada al uso público*	1.000	8%	
Antejardín	1.292	10%	
Área común exterior	2.918	22%	27%
Área Plataforma inferior	10.958	80%	100%
Área torres	8.040	60%	73%
<b>TOTAL AREA PRIVADA</b>	<b>13.250</b>	<b>100%</b>	
Sobre Área bruta UAU 1		40%	
AREA PÚBLICA	Área m <sup>2</sup>	% sobre área pública	
Zonas verdes	7.429	38%	
Zonas duras	2.653	14%	
Vías	9.422	48%	
<b>TOTAL AREA PÚBLICA</b>	<b>19.504</b>	<b>100%</b>	
Sobre Área bruta UAU 1		60%	
<b>AREA TOTAL UAU 1</b>	<b>32.754</b>	<b>100%</b>	

Tabla 4. Cuadro de áreas ocupación UAU 1

## UAU 2:

Se propone con una plataforma inferior con dos o tres sótanos de garajes bajo un basamento comercial o de servicios de 1 a 3 niveles y una torre de 9 a 7 pisos dependiendo la altura que se establezca para la plataforma, en ningún caso la altura total del edificio podrá superar los 10 niveles medidos desde la nueva carrera 59. Para usos residenciales, de servicios e institucionales permitidos por el POT esta podrá ser independiente o una unidad integrada a la UAU 3.




UAU 2			
AREA PRIVADA	Área m <sup>2</sup>	% sobre área privada	% sobre área útil*
Antejardín*	675	23%	
Área común exterior	430	17%	20%
Área Plataforma	1.795	60%	80%
Área torres	1.015	35%	45%
TOTAL AREA PRIVADA	2.900	100%	
Sobre área bruta UAU 2		80%	
AREA PÚBLICA	Área m <sup>2</sup>	% sobre área pública	
Zonas verdes	0	0%	
Zonas duras	281	32%	
Vías	590	68%	
TOTAL AREA PÚBLICA	871	100%	
Sobre área bruta UAU 2		20%	
AREA TOTAL UAU 2	3.771	100%	100%
*Incluye retiro de 6m contra subestación EPM			

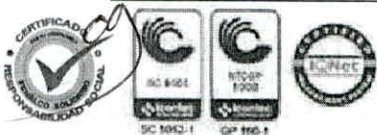
Tabla 5. Cuadro de áreas ocupación UAU 2

### UAU 3.

Para usos residenciales, comerciales, de servicios o institucionales, de acuerdo con los usos permitidos por el POT para el polígono. Su forma en planta de medio círculo obedece a la configuración del espacio público y al trazo por pendiente de la vía propuesta como Carrera 59.

Para esta unidad, el índice de ocupación para los niveles de sótanos y de la plataforma inferior hasta dos niveles de doble altura, es del 82% sobre el área total privada, para respetar un retiro de 6.00 m. desde el lindero con la subestación eléctrica de E.P.M. como barrera ambiental y para descontar los antejardines de 3.00 no ocupables. Las torres hasta los 10 pisos medidos en altura desde la nueva carrera 59, tendrán una ocupación del 61% sobre el área útil o del 50% sobre el total del área privada. En ningún caso la altura total del edificio podrá superar los 10 niveles medidos desde la nueva carrera 59.

UAU 3			
AREA PRIVADA	Área (m <sup>2</sup> )	% sobre área privada	% sobre área útil*
Antejardín*	1.205	18%	



UAU 3			
AREA PRIVADA	Área (m <sup>2</sup> )	% sobre área privada	% sobre área útil*
Área común interior	495	7%	9%
Área Plataforma	5.200	75%	91%
Área torres	3.450	50%	61%
<b>TOTAL AREA PRIVADA</b>	<b>6.900</b>	<b>100%</b>	
Sobre área bruta UAU 3		85%	
AREA PÚBLICA	Área m <sup>2</sup>	% sobre área pública	
Zonas verdes	828	63%	
Zonas duras	9	1%	
Vías	475	36%	
<b>TOTAL AREA PÚBLICA</b>	<b>1.312</b>	<b>100%</b>	
Sobre área bruta UAU 3		15%	
<b>AREA TOTAL UAU 3</b>	<b>8.212</b>	<b>100%</b>	

\*Incluye retiro de 6m contra subestación EPM

Tabla 6. Cuadro de áreas ocupación UAU 3

## CAPÍTULO 2

### LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

**ARTÍCULO 29°. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS POR UAU.** Los aprovechamientos urbanísticos para el Plan Parcial y por ende para cada una de las UAU que lo componen, están calculados con base en los usos generales principales y complementarios propuestos, su intensidad está definida por el calificativo de uso mixto de vivienda, comercio, oficinas y servicios.

Densidad Máxima de vivienda: 70 viv/Ha  
 Altura máxima 10 pisos sobre el espacio público adyacente

**ARTÍCULO 30°. EDIFICABILIDAD TOTAL POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La edificabilidad total por UAU, en el presente Plan Parcial es la que se desagrega en la tabla siguiente:




UAU	VIVIENDA			COMERCIO			INSTI TUCIO NAL Y SERVI CIOS	Área total edificabilid ad otros usos (m <sup>2</sup> )	Parquea deros privados otros usos 1/100m <sup>2</sup> (Un)
	Área en vivienda – área promedio apartamento 90m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Un	Parqu eader os privad os 1/viv (Un)	Ancla (m <sup>2</sup> )	Platafor ma (m <sup>2</sup> )	Torre (m <sup>2</sup> )	Torre (m <sup>2</sup> )		
1	11.520	128	128	7.565	7.000	16.080	37.200	67.845	678
2	5.760	64	64	-	1.800	-	-	1.800	18
3	9.600	120	120	-	10.400	-	14.615	25.015	250
TOTA L	26.880	312	312	7.565	19.200	16.080	51.815	94.660	946

Tabla 7. Aprovechamiento por UAU

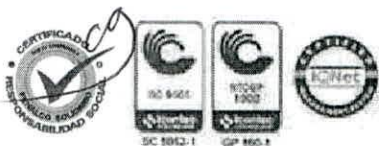
ARTÍCULO 31°. OCUPACIÓN MÁXIMA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. De conformidad con artículo 177 del Acuerdo Municipal 056 de 2011, la ocupación máxima para el polígono S4-DU-10 – SANTA CLARA, corresponde al 40% del área neta del polígono. Entiéndase por Área Neta, la definición del Anexo 1 del mismo acuerdo: *“Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, la redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos”*

20

### CAPITULO 3 REGLAMENTACIONES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 32°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA. Para los efectos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “SANTA CLARA”, resultan aplicables las reglamentaciones específicas contenidas en este Decreto, en concordancia con lo dispuesto en los Acuerdos municipales 056 de 2011 y 023 de 2012 y los Decretos Municipales 625 de 2011 y 234 de 2012, o las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan, vigentes en el momento de la expedición de los determinantes.

ARTÍCULO 33°. ACCESO A ESTACIONAMIENTOS. El acceso a los estacionamientos no podrá en ningún caso realizarse sobre las áreas de cesión tipo B, está deberá garantizar que no interrumpe la continuidad del espacio público efectivo. La misma solo podrá autorizarse sobre las áreas que conforman las cesiones tipo A y sobre el área útil de cada UAU de acuerdo con el modelo urbanístico aprobado por el presente Plan Parcial. Los accesos vehiculares deberán conservar la textura y



materiales a nivel de bulevares y andenes, demarcando el área para los automóviles con bolardos o con amoblamiento urbano.

La construcción de bahías de parqueo destinadas al servicio de las nuevas actividades a desarrollar en el área del Plan Parcial en cada UAU, se acogerán a la localización definida en los planos anexos "Sistema Vial".

ARTÍCULO 34°. DE LAS ALTURAS. Posteriormente a la expedición de la respectiva licencia de construcción, no se podrán adicionar mansardas, mesanines o niveles de piso, sin la autorización correspondiente por parte de la secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

La altura máxima de las edificaciones del presente Plan Parcial será de 10 pisos desde el nivel del andén o 12 pisos para viviendas tipo V.I.S. o V.I.P.

## TÍTULO 4 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

### CAPITULO 1 CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 35°. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Es la distribución equitativa y diferencial de los beneficios y las obligaciones urbanísticas entre las UAU

21

En el área intervención, cada UAU, asumirá las cargas por vías, redes públicas, áreas verdes, espacio público dotado y adecuado, así como el valor correspondiente del suelo para Equipamiento Colectivo de acuerdo con el Reparto de Cargas y beneficios propuesto, esto es, las Cesiones Tipo A y B. A lo anterior, de acuerdo con cada licencia de construcción, se adiciona el valor correspondiente a las Cesiones Tipo C.

ARTÍCULO 36°. CARGAS. Las cargas locales que serán objeto de reparto entre las unidades de actuación urbanística que reglamenta el Plan Parcial se identifican en las siguientes tablas.

CESION DE SUELO PARA VIAS – Tipo A					
U.A.U	Cesión Calle 42 (m <sup>2</sup> )	Cesión Calle 43 (m <sup>2</sup> )	Cesión Carrera 56 (m <sup>2</sup> )	Cesión conexión calles 42 y 43 (m <sup>2</sup> )	Total cesión de suelo para vías (m <sup>2</sup> )
1	3.642,10	1.843,45	973,80	2.962,70	9.422,05
2	0,00	590,00	0,00	0,00	590,00
3	474,80	0,00	0,00	0,00	474,80
TOTAL	4.116,90	2.433,45	973,80	2.962,70	10.486,85

Tabla 8. Cesiones en suelo para vías por UAU




U.A.U	Cesiones anticipadas Cl. 42 y 43 (m <sup>2</sup> )	Cesiones nuevas para vías (m <sup>2</sup> )	Total de cesión de suelo para vías (m <sup>2</sup> )
UAU 1	1.504,50	7.917,55	9.422,05
UAU2	182,80	407,20	590,00
UAU 3	46,60	428,20	474,80
TOTAL	1.733,90	8.752,95	10.486,85

Tabla 9. Cesiones anticipadas de suelo para vías por UAU

CESIONES DE SUELO PARA ESPACIO PUBLICO DOTADO – Tipo B	
U.A.U	Cesión de Suelo para espacio Público (m <sup>2</sup> )
1	10.081,60
2	280,80
3	837,00
TOTAL	11.199,40

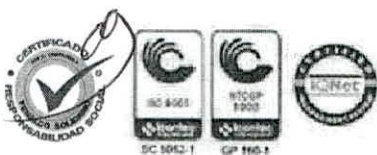
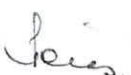
Tabla 10. Cesiones de Espacio Público por UAU

OBLIGACIONES TIPO B Y TIPO C A PAGAR EN DINERO		
U.A.U	Obligación de suelo para equipamiento 7% cesión de suelo a pagar en dinero - Tipo B (m <sup>2</sup> )	Obligación de Construcción de equipamiento 1% - Tipo C (m <sup>2</sup> )
1	2.292,75	327,54
2	263,95	37,71
3	574,84	82,12
TOTAL	3.131,54	447,36

Tabla 11. Obligaciones a pagarse en dinero

COMPENSACION DE ESPACIO PUBLICO POR LINEAS DE ALTA TENSION						
U.A.U	Cesión de suelo por norma 47% -vías y Ep -Tipo A y B (m <sup>2</sup> )	Cesión de espacio público en suelo útil en el proyecto (m <sup>2</sup> )	Cesión de espacio público bajo líneas de alta tensión (m <sup>2</sup> )	Equivalencia de cesión del área bajo líneas de alta tensión 70% (m <sup>2</sup> )	Área cuantificable para la obligación de cesiones de suelo para vías y Ep (m <sup>2</sup> )	Cesión a compensar en dinero o en otro lote (según % de participación de beneficios) (m <sup>2</sup> )
1	15.394,19	13.882,99	5.620,66	3.934,46	17.817,45	807,60
2	1.772,22	870,80	0,00	0,00	870,80	76,63
3	3.859,62	550,46	761,34	532,94	1.083,40	370,16
TOTAL	21.026,04	15.304,25	6.382,01	4.467,40	19.771,65	1.254,39

Tabla 12. Obligación en suelo a compensar por líneas de alta tensión por UAU

AJUSTE ÁREAS A RECIBIR POR UAU				
U.A.U	Cesiones de suelo anticipadas para vía (m <sup>2</sup> )	Construcción de Equipamiento (m <sup>2</sup> )	Cesión de suelo para equipamiento en Dinero equivalencia en (m <sup>2</sup> )	Construcción vía (m <sup>2</sup> )
1	1.504,50	327,54	2.292,75	5.911,92
TOTAL	1.504,50	327,54	2.292,75	5.911,92
AJUSTE ÁREAS A APORTAR ADICIONALES POR UAU				
U.A.U	Cesiones de suelo anticipadas que aporta para vía en (m <sup>2</sup> )	Construcción de Equipamiento que aporta (m <sup>2</sup> )	Cesión de suelo para equipamiento que aporta en Dinero (m <sup>2</sup> )	Construcción vía que aporta (m <sup>2</sup> )
2	529,73	0,00	-	-
3	974,77	327,54	2.292,75	5.911,92
TOTAL	1.504,50	327,54	2.292,75	5.911,92

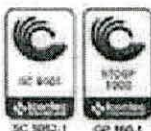
Tabla 13. Ajuste en áreas de obligaciones a recibir y a aportar por UAU

CARGAS FINALES CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS – Parte 1							
U.A.U	Tipo A - Vías			Tipo B – Espacio público			
	Cesión para Vías nuevas (m <sup>2</sup> )	Cesión anticipadas (m <sup>2</sup> )	Construcción de vías (m <sup>2</sup> )	Cesión Parques Zona Verde (m <sup>2</sup> )	Construcción y adecuación zonas duras (m <sup>2</sup> )	Construcción y adecuación zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Cesión de suelo para equipamiento en Dinero (m <sup>2</sup> )
1	7.917,55	-	3.510,13	10.081,60	2.653,10	7.428,50	-
2	407,20	712,53	590,00	280,80	280,80	-	263,95
3	428,20	1.021,37	6.386,72	837,00	9,00	828,00	2.867,59
TOTAL	8.752,95	1.733,90	10.486,85	11.199,40	2.942,90	8.256,50	3.131,54

Tabla 14. Cargas finales con el reparto de cargas y beneficios por UAU – Parte 1

CARGAS FINALES CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS – Parte 2		
U.A.U	Tipo C	
	Construcción de Equipamiento (m <sup>2</sup> )	Cesión de espacio público a compensar en dinero o en otro lote (m <sup>2</sup> )
1	-	807,60
2	37,71	76,63
3	409,66	370,16
TOTAL	447,36	1.254,39

Tabla 15. Cargas finales con el reparto de cargas y beneficios por UAU – Parte 2



112 15 MAR 2018

De las cargas mencionadas, se descuentan las cargas generales asumidas de manera anticipada por los propietarios del Plan Parcial en cuanto a las fajas de las vías ya cedidas al Municipio: Lote 1F, Zona verde y andén calle 43, costado sur, con matrícula inmobiliaria 020-0081661; lote 1E Zona verde y andén Calle 42, costado norte, con matrícula inmobiliaria 020- 0081663; lote 1H zona verde y andén carrera 56, con matrícula inmobiliaria 020-0081662 y lote 1D, área cedida sector glorieta, con matrícula 020-0081664.

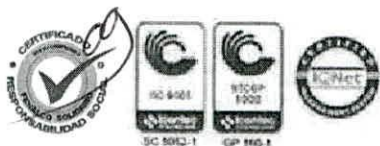
**ARTÍCULO 37°. CESIÓN DE SUELO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Todas las UAU deberán ceder el suelo para vías y espacio público, que según el modelo de ocupación del presente Plan Parcial les corresponde para la conformación de los sistemas estructurantes públicos, incluido el suelo necesario para la construcción de las vías indicadas en el presente decreto, en las tablas precedentes y en el Documento Técnico de Soporte, que hace parte del mismo. Igualmente deberá tenerse en cuenta la reglamentación específica del Municipio de Rionegro en relación con las vías obligadas.

**ARTÍCULO 38°. ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** De acuerdo al reparto de cargas y beneficios de las tablas del artículo 36 del presente Decreto, se calculan las cargas urbanísticas en cuanto a adecuaciones y construcción del suelo cedido.

**ARTÍCULO 39°. COSTO EN LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL:** Se establece que los costos de formulación del Plan Parcial, han sido asumidos en su totalidad por LA SOCIEDAD FAS – IN S.A. (antes, RAMON GARCES EUSSE & OLGA ZULUAGA DE GARCES E HIJOS S. EN C.S. posteriormente RAMON GARCES EUSSE Y CIA S.C.S.). Estos como promotores y gestores podrán cargar como aporte previo este valor, a ser distribuido en el Reparto de Cargas y Beneficios proporcional a cada UAU

**ARTÍCULO 40°. SERVICIOS PÚBLICOS:** La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora de los servicios públicos, por el tiempo de vigencia del presente Decreto. El prediseño del sistema estructurante de servicios públicos del Plan Parcial se encuentra previsto en el documento técnico de soporte y deberá ser tomado en todos sus aspectos generales para el diseño definitivo de las redes en la ejecución de cada una de las unidades de actuación, pues este sistema y sus especificaciones han sido dimensionados teniendo en cuenta las relaciones de complementariedad que se producen en esta materia entre las unidades de actuación. El urbanizador deberá realizar las redes de servicios que garanticen la prestación de los mismos.

24



*Seis*



CAPITULO 2  
CALIFICACIÓN DE SUELO PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS  
SOCIAL V.I.S.

ARTÍCULO 41°. CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Para cumplir con el requerimiento de las viviendas de interés social (VIS o VIP), en cada UAU se podrá cumplir con la obligación en el lugar; o transferir el valor correspondiente al 25% del suelo para VIS ó 15% para VIP en otro lote destinado para estos usos, en un proyecto aprobado por el Municipio de Rionegro, o compensado al Fondo Urbano. Cada licencia de construcción por UAU calculará el porcentaje de áreas destinadas a vivienda de diferentes formatos comerciales a desarrollar, con respecto a los otros usos, en áreas netas útiles vendibles. Este porcentaje se le aplica al área neta privada de la Unidad en metros cuadrados.

TITULO 5  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES Y LICENCIAS

CAPITULO 1  
MECANISMOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES  
URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 42°. CESIONES URBANÍSTICAS EN EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 056 de 2011, en los suelos con tratamiento de Desarrollo con Plan Parcial, las obligaciones urbanísticas y constructivas se aportan en el área objeto de planificación. Los espacios públicos serán acondicionados y adecuados como parte de las obligaciones por cada UAU, según lo establecido en el reparto de Cargas y Beneficios. Solo cuando por razones específicas esto sea imposible en su totalidad, la obligación de suelo para el equipamiento colectivo se podrá pagar en dinero al Municipio, de acuerdo a como se disponga en el Reparto de Cargas y Beneficios. Al momento de solicitar la licencia de urbanismo por cada UAU se cuantificará en forma precisa la obligación correspondiente al área construida para equipamientos por parte de cada UAU

25

La cesión de suelo para obligaciones se definirá en la respectiva licencia de urbanismo y/o construcción de cada UAU

En el evento en que las unidades de actuación urbanística se desarrollen por etapas, cada una de estas deberá ser autosuficiente y las obligaciones urbanísticas Tipo A, B y C, deberán ser entregadas en la etapa respectiva y no podrán ser prorrogables a etapas posteriores de la ejecución del proyecto, salvo lo dispuesto en el presente Decreto.

El cumplimiento de la obligación Tipo B correspondiente a suelo para equipamiento y Tipo C, construcción de equipamiento, se asumirá por cada UAU según lo estipulado en el reparto equitativo de Cargas y Beneficios y de acuerdo a avaluo comercia. Dicha




obligación, será destinada al Fondo Urbano y podrá pagarse en el momento de la licencia o durante la vigencia de la misma previa concertación con la Secretaría de Planeación.

## CAPITULO 2 LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

**ARTÍCULO 43°. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.** Las licencias de urbanismo y construcción para el área de intervención del presente Plan Parcial, se adelantarán de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 056 de 2011, en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo complementen. Los propietarios de los lotes ubicados en cada Unidad de Actuación Urbanística deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área delimitada como la UAU correspondiente. En la licencia se señalará la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará el proyecto, de acuerdo con el presente Plan Parcial.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la UAU, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa y precisar cuándo cada unidad tenga obligaciones particulares.

La normativa consagrada en el presente decreto no exonera el cumplimiento de los trámites y procedimientos consignados en disposiciones nacionales, especialmente aquellos consignados en el Decreto nacional 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

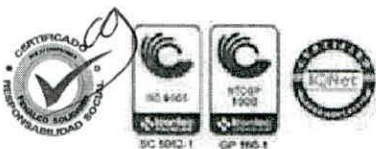
26

**ARTÍCULO 44°. AUTORIZACIONES AMBIENTALES.** Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación en cada UAU, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental municipal, las autorizaciones que las normas señalen.

**ARTÍCULO 45°. NORMAS TÉCNICAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Le corresponde al urbanizador construir las redes de los servicios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas técnicas establecidas por la entidad prestadora del servicio.

## TITULO 6 MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA Y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.

### CAPITULO 1 GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA



ARTÍCULO 46°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El Plan Parcial SANTA CLARA contempla la división del terreno en varias UAU que permite el desarrollo del predio en diferentes etapas con el ánimo de dosificar la oferta de inmuebles al mercado para no saturarlo y castigar comercialmente el precio del lote y los inmuebles resultantes, esto mismo hace que sea dosificado el desarrollo del lote y el cumplimiento de las obligaciones del Plan Parcial. Para hacer seguimiento y consolidar este tema frente al municipio se puede contemplar la opción de que los propietarios del lote sean responsable ante este, de darle cumplimiento a todas las obligaciones del desarrollo del Plan Parcial u opten por constituir un Gestor Urbano, fiducia o gerencia como lo contempla la legislación que se responsabilice de liderar y consolidar estas gestiones. Si se opta por esta última modalidad a continuación se detallan las funciones y responsabilidades del mismo.

ARTÍCULO 47°. FUNCIONES DEL GESTOR URBANO:

- Definir la secuencia de ejecución de las UAU, de acuerdo con el cronograma del Plan Parcial; así como las posibles condiciones en caso de su variación para garantizar la continuidad y la autonomía de las diferentes unidades de actuación en cuanto la continuidad e integridad de las obras públicas.
- Evaluar el requerimiento de la declaratoria de la delimitación de la UAU, y adelantar el proceso de inscripción en los términos del artículo 46 de la Ley 388 de 1997 y del Decreto 2181 de 2006, cuando se requiera.
- Apoyar la conformación de las Entidades Gestoras de las UAU, si se requieren, y/o la gestión asociada entre propietarios de los predios, inversionistas y promotores inmobiliarios, entre otros, para el desarrollo de los proyectos.
- Apoyar o celebrar los convenios o sociedades que se requieran con los propietarios de las UAU.
- Definir de manera general los proyectos y las etapas a ejecutar de conformidad con el decreto del Plan Parcial, y adelantar los concursos o procedimientos que se requieran para adjudicar la construcción y comercialización de los mismos.
- Celebrar contratos con las empresas constructoras de las UAU, que garanticen el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, definiendo los plazos y las formas de observancia de las obligaciones urbanísticas correspondientes para cada una, previa aprobación de los mismos por la secretaria de Planeación de Rionegro. Así mismo el Gestor constituirá los instrumentos que se requieran para el recaudo de las obligaciones en dinero de las diferentes Unidades del Plan Parcial, ya sea a través de un Fondo Fiduciario o a través del Fondo destinado por el Municipio para el efecto, previo pacto para la destinación específica de los recursos aportables en dinero o en compensaciones equivalentes, en el polígono o en el sector aledaño al Plan Parcial.
- Plantear estrategias de gestión para asegurar la sostenibilidad de los espacios públicos y equipamientos obtenidos con la ejecución del Plan Parcial, a cargo del Municipio de Rionegro.

PARAGRAFO: Como el área de intervención pertenece a un solo propietario que tiene toda la intención de desarrollarla por medio del Plan Parcial, en el presente Decreto no se hace alusión a la delimitación de las UAU y a las unidades de gestión, pues no existe la posibilidad de oposición al desarrollo. Sin embargo, si vendida una unidad de actuación surge algún conflicto se podrá recurrir a las normas que regulan las situaciones mencionadas.

ARTÍCULO 48°. FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Con el propósito de garantizar el desarrollo eficiente del espacio público y la construcción de equipamiento público, cada UAU, deberá realizar el pago de las obligaciones que le corresponden de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.

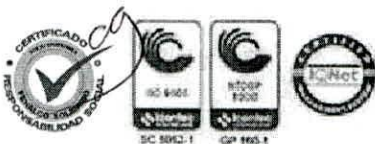
El ente gestor, fiducia o gerencia que se constituya deberá celebrar un convenio o acuerdo con la Entidad Gestora de cada UAU, en el cual se establezca la forma como se desarrollará cada Unidad, el cronograma de ejecución de la misma y la forma de recaudo para el cumplimiento y pago de las cargas; se determinarán los instrumentos jurídicos que posibiliten el desarrollo de la UAU, tales como, la constitución de fiducias inmobiliarias; o que faciliten el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, como encargos fiduciarios que permitan el recaudo y administración de las cesiones obligatorias y demás obligaciones que puedan ser pagadas en dinero, entre ellas, las cargas sociales.

En todo caso, los dineros que se reciban por tales conceptos y principalmente los relativos a las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo, deberán ser equivalentes a las áreas definidas en las cargas para cada UAU en el momento de hacerse efectiva la obligación.

ARTÍCULO 49°. AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación del presente Plan Parcial deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. El responsable de la licencia deberá tramitar las respectivas autorizaciones ante la autoridad ambiental municipal competente.

ARTÍCULO 50°. PROYECTOS DE LA GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA: Los proyectos asociados a la gestión inmobiliaria son:

- Proyectos asociados a los desarrollos inmobiliarios privados: Corresponden a los proyectos a desarrollar sobre las áreas privadas de cada UAU que conforman el área de intervención, definidos en el presente decreto.
- Proyectos asociados a la infraestructura de movilidad, espacios públicos y equipamientos: están constituidos por la generación, ampliación y adecuaciones viales, y por la generación de espacio público y construcción del equipamiento objeto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.



**ARTÍCULO 51°. PLANES DE MANEJO AMBIENTAL.** Durante la etapa de gestión y ejecución del Plan Parcial, se tendrán en cuenta los lineamientos establecidos en el Documento Técnico de Soporte y la reglamentación vigente en relación con el manejo de la vegetación, los movimientos de tierra, entre otros permisos de índole ambiental.

**ARTÍCULO 52°. SERVIDUMBRES PARA LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** De acuerdo al sistema de servicios públicos propuestos, se requiere la implementación de redes específicas que atraviesen el predio objeto del presente Plan Parcial, con las redes existentes en el exterior del mismo. Por tanto, el Gestor en cooperación con la entidad prestadora de servicios públicos podrá vigilar la constitución de las fajas para las servidumbres de servicios públicos, conforme a lo exigido en la Ley 142 de 1994, y sus disposiciones complementarias.

## TITULO 7 DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 53°. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.** El plazo de ejecución del Plan Parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en quince (15) años contados a partir de su publicación en la página web del municipio. Durante su vigencia la secretaria de Planeación de Rionegro podrá llevar a cabo ajustes o modificaciones siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la modificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355 del Acuerdo 46 de 2006, 28 de la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 2181 de 2006 y demás normas que lo regulan.

29

**PARÁGRAFO.** En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial.

**ARTÍCULO 54°. PLUSVALÍA.** Este Plan Parcial es objeto del pago de participación en plusvalía y este Decreto se consolida como hecho generador de la misma, en razón a los aprovechamientos, por ende una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 056 de 2011 y Acuerdo 023 "Por el cual se reglamenta la participación del Municipio de Rionegro en el tributo de participación en la Plusvalía" de diciembre 17 de 2012, con el fin de calcular y liquidar el efecto de plusvalía generado.

**PARÁGRAFO:** El cálculo y liquidación de la contribución de plusvalía será realizado por la administración municipal de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 023 de 2012.

**ARTÍCULO 55°. DEROGATORIAS.** El presente Plan Parcial rige a partir de su publicación en la página web del municipio y deroga las disposiciones que le sean



contrarias, en especial, la facultad de construir con los aprovechamientos previstos en el Acuerdo 056 de 2011, en lo referido a aprovechamientos sin Plan Parcial.

ARTÍCULO 56°. PUBLICACIÓN. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

Dado en el Municipio de Rionegro – Antioquia el **15 MAR 2018**

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



ANDRÉS JULIÁN RENDÓN CARDONA  
Alcalde

Revisaron:



GUILLERMO LEÓN GÓMEZ RENDÓN  
Secretario de Planeación



PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ  
Subsecretaria de Ordenamiento Territorial

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Áreas generales de las UAU .....	9
Tabla 2. Sistema vial y de conectividad del Plan Parcial.....	11
Tabla 3. Composición general de las UAU.....	16
Tabla 4. Cuadro de áreas ocupación UAU 1.....	17
Tabla 5. Cuadro de áreas ocupación UAU 2.....	18
Tabla 6. Cuadro de áreas ocupación UAU 3.....	19
Tabla 7. Aprovechamiento por UAU.....	20
Tabla 8. Cesiones en suelo para vías por UAU .....	21
Tabla 9. Cesiones anticipadas de suelo para vías por UAU .....	22
Tabla 10. Cesiones de Espacio Público por UAU .....	22
Tabla 11. Obligaciones a pagarse en dinero .....	22
Tabla 12. Obligación en suelo a compensar por líneas de alta tensión por UAU.....	22
Tabla 13. Ajuste en áreas de obligaciones a recibir y a aportar por UAU .....	23
Tabla 14. Cargas finales con el reparto de cargas y beneficios por UAU – Parte 1... 23	
Tabla 15. Cargas finales con el reparto de cargas y beneficios por UAU – Parte 2... 23	

