

# **POR EL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO 104 DE 2000 (PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL)**

## **EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE RIONEGRO, ANTIOQUIA**

*En uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el Artículo 313, 79 y 82 de La Constitución Nacional, Ley 99 de 1993, el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997, los Decretos reglamentarios 879, 1052, 1420 y 1599 de 1998 y el Decreto 932 de 2002, Decreto 1713 de 2002 y el acuerdo 074 de 2003.*

### **ACUERDA**

#### **• ARTÍCULO 1.**

**EL Artículo 14 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

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

**PARÁGRAFO.** *Los predios que se encontraban clasificados dentro del perímetro urbano, según el Acuerdo 267 de 1997, tendrán la posibilidad de solicitar a las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos, que estas certifiquen, si dichos predios tienen o no disponibilidad de servicios públicos. En lo que hace referencia al servicio de alcantarillado, la factibilidad será otorgable a aquellos predios que hagan parte de las áreas tributarias de las redes locales de alcantarillado, entendiéndose por área tributaria, aquella cuyas condiciones topográficas o de pendiente permitan el flujo natural de las aguas. Si se cuenta con dichas factibilidades, el predio será considerado como urbano para los efectos de este acuerdo.*

#### **• ARTÍCULO 2.**

**El segundo párrafo del parágrafo primero del Artículo 18 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** *"Una vez la Corporación Autónoma regional Rionegro Nare - CORNARE- , en coordinación con el Municipio de Rionegro, expida la guía ambiental para el manejo de retiros a las fuentes hídricas, se tendrá un plazo de dos (2) meses para su adopción mediante Decreto del Ejecutivo Municipal, dicha guía establecerá los lineamientos en esta materia y definirá los mecanismos legales por vía gubernativa que los particulares eventualmente afectados dispondrán para justificar con rigurosidad técnica excepciones a tal guía."*

#### **• ARTÍCULO 3.**

**El Artículo 26 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

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

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

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

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

• **ARTÍCULO 4.**

**EL Artículo 30 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 30. PORCENTAJES PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO**

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

**CESION TIPO A.**

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

*Deberá aportar el 32% del área bruta del predio, para zonas verdes.*

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

Como en ningún caso, las áreas de cesión tipo A pueden ser inferiores al 54 % del área bruta del lote, el porcentaje de vías que se deje de construir se imputará a zonas verdes o será compensado según lo establecido en el artículo anterior.

#### **CESION TIPO B.**

1. Toda urbanización deberá aportar el 1% del área bruta del lote como área construida en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación.

2. Los loteos o subdivisiones de predios que no requieran la realización de obras de urbanismo, deberán aportar las siguientes áreas de cesión tipo B:

de 2 a 4 predios deberán aportar el 0.5 % del área bruta del lote original

de 5 a 7 predios deberán aportar el 0.4 % del área bruta del lote original

de 8 en adelante deberán aportar el 0.3 % del área bruta del lote original.

No estarán obligados a realizar cesiones tipo A.

3. El desarrollo de lotes urbanizados aún no construidos, para implementar cualquier otro uso diferente a vivienda unifamiliar y bifamiliar, deberá ceder al municipio un equivalente al 0.5% de área a construir, pero no están obligados a realizar cesiones tipo A. Los recursos así obtenidos serán invertidos según lo establecido en el artículo 29 de este Acuerdo.

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

#### **• ARTÍCULO 5.**

**EL Artículo 31 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

1. Las Parcelaciones y condominios deberán aportar las siguientes cesiones:

- 10% del área bruta del lote como cesión tipo A.

- 0,15 % del área bruta del lote como cesión tipo B.

2. Los loteos o subdivisiones de predios que no requieran la realización de obras de urbanismo, deberán aportar las siguientes áreas de cesión tipo B:

de 2 a 4 predios deberán aportar el 0.08% del índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea

de 5 a 7 predios deberán aportar el 0.09% del índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea

de 8 en adelante deberán aportar el 0.1% del índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea

No estarán obligados a realizar cesiones tipo A.

3. Los desarrollos individuales de predios para uso diferentes a vivienda, deben aportar un equivalente al 0.5% del área a construir, como cesión tipo B, únicamente cuando el desarrollo del predio se realice mediante el trámite de licencias nuevas o licencias de adiciones que implique aumento de índices de ocupación, entendiéndose que para el caso de ampliación, solo se contabilizara para el cobro de áreas de cesión, el área objeto de la adición y no están obligados a realizar cesión tipo A.

#### **PARÁGRAFO PRIMERO.**

Los condominios campesinos están exentos de realizar áreas de cesión.

Para los Niveles I, II y III del SISBEN, que acrediten los propietarios de los predios sujetos a subdividir se cobrará un equivalente al 10, 20 y 30 % respectivamente, del valor liquidado por concepto de cesiones tipo B, tanto en el suelo urbano como en el rural.

En loteos y subdivisiones en el suelo urbano y rural no habrá lugar al cobro de las áreas de cesión tipo B. cuando:

- La fracción de predio a segregar sea con destino a una enajenación voluntaria a favor del Municipio de Rionegro

- Cuando el predio se fraccione con destino a englobe.

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

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

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

#### **• ARTÍCULO 6.**

**EL Artículo 32 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

ser mayor solo en los terrenos emplazados en las riveras del Río Negro, Quebrada La Pereira, Quebrada Cimarronas, Quebrada La Mosca y Quebrada Chachafruto.

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

• **ARTÍCULO 7.**

**EL Artículo 42 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 42.** Se permitirá la intervención de los tramos cubiertos de las quebradas urbanas, mediante construcción, modificaciones, adecuaciones y/o adiciones sobre las coberturas bajo ciertas restricciones que deberán cumplir los interesados:

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

**PARÁGRAFO.** El Municipio deberá construir obras de mitigación en los tramos descubiertos de las fuentes cuyas llanuras han sido intervenidas. El cumplimiento de los requisitos establecidos en este Artículo serán objeto de revisión por parte de la Secretaría de Infraestructura del Municipio.

• **ARTÍCULO 8.**

**EL Artículo 44 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 44. RETIROS OBLIGATORIOS A FUENTES HÍDRICAS EN EL SUELO URBANO:** Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 18 de este Acuerdo, en las Llanuras de Inundación de las quebradas urbanas aún sin intervenir, se debe proteger una faja de terreno no inferior a 15 metros en ambos costados, contados a partir de la cota de mayor inundación asociada a una creciente de retorno de 2.33 años.

• **ARTÍCULO 9.**

**EL Artículo 45 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 45. ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO:** Se identifican como zonas de amenaza y riesgo en el suelo urbano y de expansión urbana del Municipio de Rionegro, de acuerdo al mapa de aptitud de uso del suelo para la construcción,

anexo 12 Estudio de Actualización de Zonas de Amenaza y Riesgo Convenio EAFIT - DAPARD y en el suelo rural según el plano N° 61521403.

Según el Estudio de Actualización de Zonas de Amenaza y Riesgo Convenio MUNICIPIO DE RIONEGRO - EAFIT - DAPARD adoptado mediante el Acuerdo 012 de mayo 26 de 2001, en el suelo urbano y de expansión urbana se determina una zonificación en tres sectores de acuerdo a la aptitud que ofrece el suelo para llevar a cabo en el desarrollo constructivo, así:

1. Suelos de Aptitud Baja: Corresponden a los suelos de protección, definidos por el Acuerdo 016 de 1998 de expedido por Cornare y los retiros a la red Hídrica que también constituirán suelo de protección para la preservación, según el Artículo 18 de este Acuerdo. Para las quebradas provistas de coberturas o box coulvert, dentro de las cuales clasifican las quebradas El Pozo, Subachoque y La Herradura, deberá conservarse un retiro de 15 metros en los tramos descubiertos de las mismas que se hallen incluidos en el área urbana, con excepción de aquellos predios ya urbanizados y adyacentes a estas quebradas en los cuales podrá construirse sin esta limitación, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación. En estas mismas quebradas, en los tramos localizados en el suelo de expansión urbana, se deberá guardar un retiro de 50 metros determinando una faja de protección que solo será susceptible de ocupación en un 10 % con equipamiento comunitario

2. Suelos de Aptitud Media: están sujetos a las mismas restricciones que estipulan para las zonas afectadas por movimientos de masa, correspondiendo a la Secretaría de Planeación, garantizar el cumplimiento de los siguientes parámetros de orden técnico, que deberán además ser acreditados por un profesional matriculado, idóneo y competente para tales fines, de conformidad con el Artículo 28 del Capítulo II de la Ley 400 de 1997, mediante la cual se adoptaron normas sobre construcciones sismorresistentes:

- Evaluación de las condiciones de estabilidad del terreno ( Estudio Geotécnico)
- Manejo de taludes aledaños
- Diseño de obras de contención
- Manejo de aguas superficiales ( lluvias y residuales)

El incumplimiento de estas obligaciones por parte de los profesionales comprometidos en la realización de estas obras, deberán responder en los términos contemplados en los Artículos 50, 51 y 52 del Título IX de la Ley 400 de 1997, sobre las responsabilidades y sanciones.

3. Suelos de Aptitud Alta: Se podrán desarrollar construcciones sin mas limitaciones que las que la normativa urbanística halla dispuesto para la correspondiente zona homogénea donde se ubique el predio a edificar

#### • ARTÍCULO 10.

**El Artículo 47 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 46. PARÁMETROS PARA LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO.**

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

• **ARTÍCULO 11.**

**EL Artículo 55 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 54. IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTO DE INMUEBLES PATRIMONIALES.**

- *Los inmuebles patrimoniales son edificaciones que por sus calidades estéticas, técnicas, espaciales son modelos representativos de los distintos estilos y tendencias de la arquitectura del Municipio y la región en el transcurso de su desarrollo.*

- *Los que han servido como escenario de hechos de importancia en la vida cultural, política y social del Municipio, la Región y el país.*

- Los inmuebles contemporáneos reconocidos como de grandes calidades arquitectónicas, artísticas o técnicas.

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

### **1. CONSERVACIÓN DE PRIMER GRADO**

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

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

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

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

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

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

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

### **2. CONSERVACIÓN DE SEGUNDO GRADO**

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

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

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

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

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

• **ARTÍCULO 12.**

**EL Artículo 67 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 66. NORMAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO PARA LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS:**

1. Las licencias de urbanismo y construcción que se otorguen en todo el territorio municipal, contemplaran las zonas en pisos duros destinadas necesariamente para los accesos vehiculares y peatonales, igualmente dejaran planteadas las zonas verdes, las cuales podrán ser modificadas con posterioridad por La Secretaria de Planeación, siempre y cuando se conserve el porcentaje mínimo de zonas verdes determinado como áreas de cesión tipo A y su destinación sea exclusivamente para equipamiento comunitario.

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

2. El acceso vehicular a una edificación debe darse de manera tal que no afecte la calzada o andén, ni signifique inseguridad para el peatón.

3. Los materiales a utilizar en la construcción de los andenes deben ser de características antideslizantes. Las áreas de andén no son construibles ni tampoco se podrán cercar de tal forma que restrinja su uso.

4. Cuando por efectos de la topografía, el andén se ubique más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá proveer un área de transición entre estas, independiente de la sección pública, manejándose en forma de talud engramado y arborizado, dotado de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

El manejo de la publicidad visual exterior, baterías urbanas y rurales, amoblamiento y ventas estacionarias entre otras, será la contemplada en el Decreto Municipal 1039 de Septiembre 12 de 2000, o aquel que lo modifique o lo sustituya y tiene la misma jerarquía de las normas establecidas en este Capítulo.

#### • **ARTÍCULO 13.**

**La Arteria No 10 en el cuadro de secciones viales quedará así:**

**A10**

**Carrera 50**

· **Entre calles 43B S-33 40.00 14.00 2.00 3.00 8.00 I -21 I -25 A**

**Y proyectada 43 El eje vial proyectado estará a 2,90 mts al este del eje vial actual**

**Carrera 50 S-33" 24.00 12.00 2.00 3.00 1.00 I -25A I -25**

· **Entre calles 43 proyectada**

**y diagonal 50B Se conservara el eje vial actual para contabilizar el retiro**

#### • **ARTÍCULO 14.**

**La Unión vial Vilachuaga Cabeceras en el cuadro de secciones viales quedará así:**

VT 27 Unión Vilachuaga - Cabeceras 30.00 6.00 1.00 11.00

• **ARTÍCULO 15.**

**EL Artículo 76 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 75. REQUERIMIENTOS MINIMOS DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA VIAL.** Los elementos que constituyen el sistema vial deben garantizar funcionalidad y seguridad para los usuarios:

- Las vías de servicio deben de llegar a las colectoras conformando la continuidad de la malla vial.

- Los paramentos que conforman las vías de servicio existentes, tendrán un retiro a eje de vía de 6 m partir de la vigencia de este plan.

- Si el retiro vial exigido para una construcción, es menor que el retiro de la edificación colindante, la nueva construcción deberá hacer un empalme gradual entre fachadas, en ningún caso las construcciones aprobadas bajo norma anterior, con sección mayor, podrán salirse de la línea de paramento.

- En proyectos de urbanización, las calles o vías sin salida deberán estar provistas de áreas de retorno.

- Todo lote que se pretenda desarrollar debe limitar con vía pública.

- Los corredores de servicio urbanos y rurales deben tener paraderos de buses en sitios regulares de demanda.

- En los centros de servicio, las vías rurales deben cumplir con andenes de mínimo 2 m.

- Toda construcción, para obtener el certificado de concordancia, deberá construir y adecuar los andenes que corresponden en toda su extensión al frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción, y no deberán ser deterioradas por el uso de la construcción.

- Los centros de servicios y los cruces de vías veredales deben estar provistos de paradero de buses.

- La zona de parqueo deberá ubicarse por fuera del retiro vial exigido; en proyectos de urbanización, la zona de parqueo se podrá ubicar por dentro de la sección vial exigida, solo en vías de servicio, siempre y cuando se mantenga el ancho de calzada..

- Todo proyecto que se ubique sobre la autopista Medellín - Bogotá, deberá contar con una vía de servicio de 7 m paralela a la misma y un retiro al eje de la autopista de 30 m. La conexión a la doble calzada no debe realizarse a menos de 500 m una de otra y deben disponer de bahías de desaceleración.

- Las bahías de aceleración y desaceleración podrán construirse o generarse sobre la faja de retiro obligatoria; no obstante los proyectos deberán prever

que una vez se construya la sección vial puedan contar con las bahías y zonas de parqueo a que se hace referencia en este artículo.

- En los proyectos de urbanización, todas las vías deberán ser de carácter vehicular, salvo en los casos donde la pendiente del terreno sea igual o mayor al 18 %.

- En los proyectos de urbanización, las vías de servicio se podrán autorizar con una sección mínima de 12.00 mts, siempre y cuando se justifique técnicamente esta disminución.

#### • **ARTÍCULO 16.**

**EL Artículo 80 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 79.** El Departamento de Antioquia deberá armonizar el Plan vial Departamental con el Subregional y Municipal, así mismo, concertar con el Municipio de Rionegro la mejor localización del túnel de Oriente, frente a:

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

#### • **ARTÍCULO 17.**

**Se reglamenta la renuncia a indemnización por mejoras así:**

**ARTICULO 84. RENUNCIA A INDEMNIZACION POR MEJORAS.** será potestativo de la Secretaria de Planeación, avocar el conocimiento, así como la aprobación o no de las solicitudes de renuncia a indemnización por mejoras, que a bien tengan diligenciar los particulares interesados o los Curadores Urbanos dentro de los tramites de licencia en cualquiera de sus modalidades, así como los tramites de reconocimiento y legalizaciones, solo en los casos que a continuación se especifica:

Cuando la construcción en estudio no se encuentre sobre vías Arterias o Colectoras establecidas por el Plan Vial Municipal.

Cuando la construcción en estudio se encuentre sobre la faja de reserva y no en los elementos en la sección vial que se van a ejecutar durante la vigencia del P.O.T..

Cuando el retiro vial obligatorio afecte en tal proporción el predio objeto de estudio, que impida el desarrollo constructivo de una unidad básica habitacional por limitaciones de espacio, cualquiera sea el uso o destinación que se pretenda dar al inmueble.

Cuando las licencias a que se refiere este Artículo, obren sobre construcciones a emplazarse en niveles superiores al primer piso, o inferiores al mismo (sótanos o semisótanos), que demanden la continuidad de elementos estructurales, so pena de comprometer la estabilidad estructural de la edificación. Dicha circunstancia deberá

acreditarse mediante certificación expedida por un profesional competente y calificado para este propósito, según los requisitos previstos por la ley 400 de 1997.

Si existen escaleras u otras zonas de circulación, legalmente aprobadas, cuya conexión con el piso superior al que comunican y para el cual se solicita licencia, estaría comprometida con los retiros viales solicitados

Si se presentan barreras topográficas que en razón de dar cumplimiento a los retiros viales mínimos, impongan para el titular de la licencia la obligación de efectuar grandes terraplenes por causa de depresiones geomórficas, o la necesidad de realizar cortes de tierra significativos donde no hay lugar para la conformación de taludes con pendientes que garanticen la estabilidad del terreno.

En aquellos casos en los cuales la construcción se pretenda emplazar sobre placas de entrepiso, aprobadas con antelación por parte de la autoridad competente

Los interesados en acceder al beneficio de la renuncia a mejoras, deberán allegar a la Secretaria de Planeación una copia de la escritura y del certificado de tradición y libertad, este último con una vigencia no superior a tres meses después de expedido, además de tres copias de los planos de levantamiento arquitectónico, incluidos cortes longitudinales y transversales, señalando en ellos, con material indeleble, el área para la cual se solicita la renuncia. También deberá indicarse, en escala reducida si así se prefiere, la localización exacta del inmueble, el retiro actual de paramento que tiene la construcción, si esta existe, y el retiro de paramento proyectado según las provisiones del plan vial.

En cualquier caso, la Secretaria de Planeación tendrá discrecionalidad para denegar la solicitud de renuncia, cuando surjan eventos que a su consideración constituyan argumento suficiente para dicha negativa.

#### **ARTÍCULO 18.**

**El Artículo 96 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

#### **ARTÍCULO 96. CUADRO DE USOS DEL SUELO URBANO**

(Ver anexo cuadro de usos del suelo urbano).

#### **• ARTÍCULO 19.**

**EL Artículo 98 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

Los usos del suelo se registrarán de acuerdo al cuadro "usos del suelo urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.

*No se permite demoler inmuebles al interior de las urbanizaciones para construir edificaciones de mayor densidad y alturas que las del conjunto urbanístico aprobado.*

*Es factible la adecuación y ampliaciones al interior de unidades de vivienda.*

*Se prohíbe totalmente la subdivisión de viviendas a partir de las ya aprobadas en las distintas urbanizaciones.*

*Se debe conservar las tipologías de la vivienda bajo la cual fue aprobada la urbanización.*

*Algunas urbanizaciones que carecen de normas específicas para tipología de vivienda, se entenderán así:*

*En La urbanización Alcázares se permitirá vivienda unifamiliar.*

*El Porvenir etapas I, III y IV, Los Lagos, La Fraternidad y Villas de Rionegro se*

*permitirá vivienda bifamiliar.*

*En la urbanización Los Alpes se permitirá vivienda trifamiliar.*

*El Índice de ocupación será el 80% del área bruta del lote.*

*La altura máxima será la predominante, es decir, la que mas sobresalga sobre el perfil urbanístico en el costado de cuadra o costados de cuadra en predios ubicados en esquina, teniendo en cuenta, para esto, las construcciones debidamente aprobadas. Igualmente, cuando se trate de predios aun no desarrollados que no pertenezcan a urbanizaciones aprobadas, deberá tenerse en cuenta la tendencia urbanística preponderante en las zonas aledañas, es decir, la altura predominante en las urbanizaciones aprobadas que lo rodean.*

*Se deberá dar continuidad a la Paramentalidad existente.*

#### **PARÁGRAFO.**

*Las viviendas de las urbanizaciones La Mota, Bosques del Norte, Libertadores y Villas de San Antonio, podrán ser consideradas como bifamiliar, siempre y cuando acrediten la factibilidad de servicios públicos y compensen al Municipio un valor equivalente a 65 m<sup>2</sup> de espacio publico por vivienda según avalúo del metro cuadrado de espacio público en el sector. El avalúo se deberá ajustar a las normas del Decreto 1420 de 1998 o aquel que lo sustituya o lo modifique.*

*Los dineros que se recauden por estas compensaciones, se invertirán en proyectos de espacio publico.*

#### **• ARTÍCULO 20.**

**EL Artículo 99 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

*I.T.I.S.A. .*

*Liceo José María Córdoba. .*

*Normal Departamental. .*

*Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid. .*

*Comunidad Hermanas Reparadoras. .*

*Ciudadela Universidad Católica de Oriente. .*

*CECODES. .*

*Escuela Eduardo Uribe Botero. .*

*Colegio Divino Niño. .*

*Colegio de la Presentación. .*

*Colegio el Triángulo. .*

*Club recreativo Comfama y Tutucán. .*

*Club campestre la Macarena. .*

*Parque unidad deportiva y estadio Alberto Grisales. .*

*Parque Colina del Cementerio. .*

**PARÁGRAFO. NORMAS ESPECÍFICAS DE USO SOCIAL OBLIGADO.**

**Uso:**

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

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

**Índice de Ocupación:** 30% del área bruta del predio incluyendo las construcciones existentes.

**Índice de Construcción:** 5

**• ARTÍCULO 21.**

**EL Artículo 101 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

## **ARTÍCULO 101. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA NARANJA:**

*Los usos del suelo se regirán por el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.*

*Se permite realizar adiciones a los inmuebles existentes y construcción de nuevas edificaciones.*

*La Administración Municipal, a fin de dar cumplimiento al espacio público efectivo por habitante, localizará predios estratégicos para la implementación del mismo, de acuerdo con el respectivo plan de espacio público*

*El índice de ocupación será 80% del área bruta del lote para desarrollos urbanísticos individuales en manzanas consolidadas.*

*Índice de construcción: 4.0.*

*Altura: La altura de la edificación estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así:  $A = 2(S+R)$ , donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.*

### **• ARTÍCULO 22.**

**EL Artículo 105 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

## **ARTÍCULO 105. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA CENTRO TRADICIONAL:**

*Los usos del suelo se regirán por el cuadro de "Usos del Suelo Urbano Municipio de Rionegro", consignados en Artículo 96 del presente Acuerdo.*

*La altura de la edificación estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así:  $A = 2(S+R)$ , donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.*

### **• Índice de ocupación:**

*- Para construcciones nuevas en lotes ya urbanizados: 80% del área bruta del lote.*

*- Para adiciones en edificaciones existentes que ya superen el índice de ocupación exigido en la norma actual, no se contabilizará para el cálculo del índice de construcción, el excedente del índice de ocupación permitido.*

### **• Índice construcción 4.5**

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

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

• **ARTÍCULO 23.**

**EL Artículo 106 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

*Usos del suelo: Se regirán por el cuadro "Usos del Suelo. Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.*

*Índice ocupación: .*

*- Para Construcciones Nuevas: 80% del área bruta del lote.*

*- Para Modificaciones o ampliaciones: El índice de ocupación será determinado por la construcción existente, pero no se contabilizará para el cálculo de índice de construcción el excedente del índice de ocupación permitido.*

*Índice de construcción: 8.0. .*

*La altura de la edificación, estará dada por la combinación. del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así:  $A = 2(S+R)$ , donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.*

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

• **ARTÍCULO 24.**

**EL Artículo 107 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 107. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA CORREDORES URBANOS:**

*Usos del suelo: Se regirán por el cuadro "Usos del Suelo. Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.*

*Los lotes que hacen parte de esta zona tendrán un frente. mínimo de 10 m y un fondo máximo de 30 m. Cuando el proyecto a desarrollar no cumpla este último requisito por necesitar un área mayor, El Departamento Administrativo de Planeación podrá evaluar la ampliación de la zona homogénea de manera que incluya el lote en estudio en su totalidad, bajo los siguientes parámetros:*

*- Requerimiento de una planta física de gran magnitud para el desarrollo de la actividad.*

- Que el proyecto no genere un impacto ambiental, urbanístico y paisajístico para la zona.
- No se destine a desarrollos de vivienda.
- Los lotes que se incluyan en esta zona bajo estas condiciones no podrán ser subdivididos.

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

- Bahía de desaceleración y aceleración.
- Zonas de cargue y descargue.
- Parqueaderos.

La altura de la edificación estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así:  $A = 2(S+R)$ , donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

Índices de ocupación y de construcción así:

- Índice de ocupación: 80% del área bruta del lote.
- Índice de construcción: 7.0

Retiro a eje de vía: Según plan vial.

Los proyectos desarrollados con anterioridad a esta norma, así como los lotes individuales ya constituidos que no cumplan con los parámetros anteriores establecidos, se les aplicara la siguiente normatividad:

- Índice de ocupación: 80% del área bruta del lote.
- Índice de construcción: 4.0

Retiro a eje de vía: Según plan vial.

La altura de la edificación estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así:  $A = 2(S+R)$ , donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

#### • ARTÍCULO 25.

**EL Artículo 109 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 109. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA HOMOGÉNEA AMARILLA:**

Usos del suelo: Se registrarán por el cuadro "Usos del Suelo Urbano del Municipio de Rionegro", consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.

• **Normas para desarrollo de proyectos individuales de vivienda o desarrollos diferentes a viviendas.**

Altura: La altura de la edificación mantendrá una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así:  $A = 2(S+R)$ , donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura; y estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción que estarán reglamentados así:

- Índice de Ocupación: 80 % del área bruta del lote.

- Índice de Construcción: 5.0.

• **Normas para desarrollo de proyectos de urbanización.**

- Densidad: 50 viviendas por hectárea.

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

• **ARTÍCULO 26.**

**EL Artículo 110 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

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

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

• **ARTÍCULO 27.**

**EL Artículo 111 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

A. UNIFAMILIAR

área mínima de predio: 72m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 6m

#### B. BIFAMILIAR

área mínima de predio: 90m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 6m

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

**PARÁGRAFO:** En los eventos anteriores se podrá combinar el uso residencial con el uso de comercio y servicio, siempre y cuando el frente mínimo de la vivienda en primer piso, así como el del local no sean inferiores a 3 metros descontando accesos al segundo piso. Cuando el frente mínimo del predio y/o de la fachada sea inferior a 6 metros, se podrá combinar el uso residencial con el comercial y de servicios, siempre y cuando el frente del local no sea inferior a la mitad del ancho de la fachada y en el resto del frente se de solución a los accesos para el primero y segundo piso. En todo caso el cambio de uso no podrá ir en desmedro del área mínima de vivienda y el local comercial deberá permanecer integrado a la vivienda y no como una unidad inmobiliaria independiente.

#### A. MULTIFAMILIAR

- Área mínima de apartamento: 72 m<sup>2</sup> sin incluir zonas comunes.

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

#### • ARTÍCULO 28.

**EL Artículo 114 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 114.** La Secretaria de Planeación no expedirá permiso de escrituración y/o ventas, hasta tanto el urbanizador y/o representante legal del grupo asociativo acrediten mediante escritura pública debidamente registradas la cesión de las áreas tipo A correspondientes y recibido satisfactoriamente las obras a que este obligado el urbanizador por cesiones tipo B o suscriba convenio o acuerdo de pago con el Municipio para la ejecución de las mismas.

#### • ARTÍCULO 29.

**EL Artículo 115 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

En las urbanizaciones se podrán plantear ciertas modificaciones en la fachada que no afecten la unidad de conjunto, y no contravengan la normatividad de este acuerdo, siempre y cuando, los interesados presenten ante la Secretaria de Planeación la propuesta de diseño, respaldada con la firma del 51% de los propietarios de la urbanización, en dicho caso se aprobarán los diseños mediante Resolución y será obligatorio para toda la urbanización. Se entenderán como cambios de fachada los cambios en la volumetría como altura de enrasas, adición de volúmenes, retraso o adelanto de los mismos, conformación de cubierta;

balcones para los que haya que construir voladizo; cambio el los materiales de fachada.

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

• **ARTÍCULO 30.**

Se elimina el requerimiento de 20 m<sup>2</sup> de zonas comunes por apartamento en proyectos individuales, establecido en el Artículo 116.

• **ARTÍCULO 31.**

**EL Artículo 118 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 117. NORMAS PARA URBANIZACIONES DE VIS.** Las urbanizaciones de vivienda de interés social no subsidiada que se desarrollen en el Municipio de Rionegro, se someterán a las mismas normas de la zona homogénea en la cual se ubiquen.

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

Densidad 70 viviendas por hectáreas. .

Área mínima de vivienda: .

Unifamiliar. .

Frente mínimo: 6.00 m

Área mínima de predio: 54.00 m<sup>2</sup>.

Bifamiliar. .

Frente mínimo: 6m.

Área de predio: cada vivienda deberá tener un área mínima de 72 m<sup>2</sup> sin contar áreas comunes

Multifamiliar. .

El área mínima de apartamento será de 70m<sup>2</sup> sin contar áreas comunes.

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

• **ARTÍCULO 32.**

Se incluye artículo con la posibilidad de sumar las áreas de parqueadero como área de vivienda en proyectos multifamiliares de interés social y **quedará así:**

**ARTÍCULO 118:** En los desarrollos urbanísticos de vivienda de interés social de tipo multifamiliar, el área correspondiente al estacionamiento de uso exclusivo del propietario en edificaciones residenciales, se entenderá incorporado al área mínima por unidad de vivienda, siempre y cuando se genere un cupo de estacionamiento por cada unidad inmobiliaria, lo cual quedará consignado en la licencia de urbanismo y de construcción del proyecto.

En el reglamento de copropiedad, deberá quedar constancia de la asignación que se haga de cada unidad de parqueo al respectivo apartamento, igualmente, dentro de los tramites de enajenación de la unidad de vivienda se incluirá obligatoriamente la unidad de parqueo.

• **ARTÍCULO 33.**

**EL Artículo 120 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 120. REQUISITOS PARA LOTEOS EN EL SUELO URBANO.** Todo loteo o subdivisión de un predio que no implique obras de urbanismo y por lo tanto no este obligado a tramitar licencia de urbanismo, deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

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

**PARÁGRAFO:** La Secretaria de Planeación, evaluará individualmente los casos donde el área del predio o el frente sea menor al área exigida, siempre y cuando el registro de la escritura de subdivisión de los terrenos haya sido anterior a diciembre 05 de 1990.

• **ARTÍCULO 34.**

**EL Artículo 121 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 121.** En el desarrollo de proyectos de urbanización o parcelación, se aplicara el concepto de densidad, mientras que en el suelo urbano para el desarrollo de predios individuales ya urbanizados se aplicará el índice de ocupación y no la densidad.

La normatividad de índices de ocupación y construcción se aplicara a los proyectos diferentes a vivienda unifamiliar y bifamiliar.

• **ARTÍCULO 35.**

**EL Artículo 122 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

*El cerramiento deberá realizarse de acuerdo a la delimitación.*

*Para adelantar cerramientos a cercos en el suelo urbano o rural se requerirá el visto bueno de la Secretaría de Planeación.*

*En el caso de predios de gran tamaño, de topografía irregular que aun no se encuentren urbanizados se permitirá el cerramiento en alambre galvanizado, en este caso se hará por los linderos del predio.*

**PARÁGRAFO:** La Secretaría de Planeación podrá solicitar mediante resolución motiva dicho cerramiento; en caso de que se haga caso omiso la Administración Municipal podrá hacer el cerramiento cargando su valor al impuesto predial y sancionar al propietario.

• **ARTÍCULO 36.**

**EL Artículo 125 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

*En la zona homogénea café, donde se han generado urbanizaciones en primeros niveles, sin haber exigido inicialmente el requerimiento de estacionamientos para desarrollos unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, donde existen desarrollos aprobados y ejecutados en primer nivel que no permiten desarrollar estacionamientos, no se exigirá el cumplimiento de este requisito.*

*Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo.*

• **ARTÍCULO 37.**

**EL Artículo 126 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

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

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

*El desarrollo de vivienda en predios individuales urbanizados, deberá cumplir como mínimo con un cupo por cada cinco unidades de vivienda.*

*Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo.*

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

**• ARTÍCULO 38.**

**Se crea artículo reglamentando la compensación por parqueadero, y quedará así:**

**ARTÍCULO 128.** *En los eventos en los cuales no sea posible técnicamente la ubicación de parqueaderos en el área neta del lote, independientemente de la zona urbana en la cual se ubique, el interesado otorgara a favor del Municipio una compensación en dinero sobre un área de 12 m<sup>2</sup> requerida para la ubicación de una unidad de parqueo a razón del 30 % de la base de urbanismo establecida para el mes correspondiente.*

*Los dineros recaudados por este concepto serán invertido en proyectos de espacio publico.*

*Cuando el proyecto se localice sobre vías peatonales existentes, no se requerirá cumplir con las exigencias de parqueaderos, ni el pago de la compensación, pero si se trata de proyectos sobre vías peatonales a generar, se deben crear zonas de parqueo en espacios que permitan la accesibilidad vehicular.*

**• ARTÍCULO 39.**

**Se crea artículo exigiendo la implementación de ascensores, y quedará así:**

**ARTICULO 139. ASCENSORES.** *Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) pisos a partir del nivel de acceso directo desde una vía, deberá estar dotada del servicio de ascensor.*

*No se contabilizara como piso el segundo nivel de los espacios duplex de los últimos pisos.*

**• ARTÍCULO 40.**

**EL Artículo 140 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 142. LAS ÁREAS DE USO COMÚN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS SERÁN INTERNAS Y EXTERNAS.**

**INTERNAS:** ·

*Las unidades inmobiliarias cerradas deberán dar cumplimiento a las áreas de cesión que representen como mínimo el 54% del área bruta del lote.*

*Estas áreas de cesión serán las equivalentes a las cesiones Tipo A, como vías, zonas verdes, secciones viales y estacionamientos públicos o para visitantes, las*

*cuales serán recibidas en comodato, por parte de la persona jurídica que integra la propiedad con el fin de que ésta las administre y mantenga.*

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

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

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

#### **EXTERNAS: ·**

*En el área urbana, para tener derecho al cerramiento la unidad deberá destinar como mínimo el 100 % del área bruta del lote, como áreas de cesión tipo A, adicionales a las ya mencionadas.*

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

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

*La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar los usos permitidos y prohibidos de la zona homogénea donde se encuentre, pero mediante el reglamento de copropiedad se podrán establecer como restringidos algunos usos permitidos.*

*La unidad inmobiliaria cerrada deberá conservar los cánones urbanísticos y estéticos con los cuales fue aprobada la licencia de urbanismo y/o construcción, con la única salvedad de los cambios o reformas externas que no alteren los diseños arquitectónicos, y que siendo aprobados por la asamblea de copropietarios, se sometan y obtengan el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.*

*Esta totalmente prohibido el cambio en la conformación urbanística del entorno de la unidad de actuación urbanística y la transformación de áreas internas o externas para otros usos.*

*La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar todos los elementos integrantes de la sección vial evitando su fraccionamiento con el cerramiento.*

*Las normas aplicables a cada unidad inmobiliaria cerrada serán las correspondientes a la zona homogénea en la cual se ubique.*

#### **• ARTÍCULO 41.**

**EL Artículo 142 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 144. PROCEDIMIENTO DE LAS URBANIZACIONES YA CONSTRUIDAS PARA CONVERTIRSE EN UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA.**

*Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, podrán solicitar ante la Secretaria de Planeación el permiso para convertirse en Unidad Inmobiliaria Cerrada siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos:*

*Cumplir las obligaciones a que se refiere el Artículo 141 de este Acuerdo.*

*Contar con el reglamento de copropiedad correspondiente.*

*No causar impacto negativo, ni deteriorar el Espacio Público donde se ubiquen.*

*No podrán cerrar vías arterias o colectoras.*

*Contar con el voto favorable del 100 % de los propietarios.*

**PARÁGRAFO:** *Para tener derecho al cerramiento, los propietarios deberán dar en compensación al municipio, un área equivalente al 100 % del área correspondiente al espacio público a cerrar, que se destinará exclusivamente a la Implementación de parques y zonas verdes habilitadas para su disfrute y libre acceso, que se localizará adyacente a la unidad, o en su defecto, el valor equivalente se invertirá en el proyecto parque lineal del Río Negro.*

**• ARTÍCULO 42.**

**EL Artículo 14 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 146. CUADRO DE USOS DEL SUELO RURAL**

*(Ver anexo cuadro de usos del suelo rural).*

**• ARTÍCULO 43.**

**EL Artículo 146 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 148. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONA DE APTITUD FORESTAL.**

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

*Los usos del suelo se registrarán según el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", consignado en el Artículo 146 del presente Acuerdo.*

*El área mínima de predio debe ser de 10.000 m<sup>2</sup> (1 hectárea).*

*La densidad: 1 vivienda por hectárea.*

*El Índice máximo de ocupación con construcciones principales, complementarias, pisos duros, vías y demás usos permitidos será del 20% del área bruta del predio.*

*El 80% del área del predio deberá ser destinada a la silvicultura.*

*La altura para las construcciones:*

- *Destinadas a vivienda: 9 m*
- *Para construcciones distintas a viviendas: 12 m*

*Retiros mínimos:*

- *A eje de vía: según plan vial.*

*A linderos: 5.00 mts*

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

**• ARTÍCULO 44.**

**EL Artículo 148 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 150. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA AGROPECUARIA.**

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

*Usos: Se registrarán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", contenidos en el Artículo 146 del presente Acuerdo.*

*La Densidad en esta zona será de:*

- *Para condominio: 8 vvda/Ha.*
- *Para parcelación o loteos: 5 vvda/Ha.*

*Índice de ocupación: Incluye construcciones principales, complementarias, vías y pisos duros.*

- *Para condominio: 20% del área bruta del predio.*
- *Para parcelación 20% del área bruta del predio.*
- *Para desarrollos individuales de vivienda 10% del área bruta.*
- *Para otro tipo de uso diferentes a vivienda 20%, salvo los Floricultivos que tendrán un índice de ocupación del 60% del área bruta del predio.*

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

La altura máxima para las construcciones:·

- Vivienda: 9 m
- Otros usos: 12 m

Retiros mínimos:·

- A eje de vía: según plan vial.

A linderos: 5.00 mts

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Se establece como Distrito Agrario del Municipio, creado mediante acuerdo 074 de 2003, el territorio comprendido por la Zonas Agropecuarias de la veredas Santa Bárbara, San Luis, Los Pinos, La Porquera, La Mosca, Galicia, Abreo, Abreito, El Carmín, Cuchillas de San José, Mampuesto y La Laja.

• **ARTÍCULO 45.**

**El Artículo 149 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 151. NORMAS PARA LA ZONA SUBURBANA EN GENERAL.** Los proyectos que se ubiquen en esta zona deberán cumplir las siguientes normas:

Usos: Se registrarán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", consignado en el Artículo 146 del presente Acuerdo.

Densidad máxima:·

- Para parcelación o loteos y predios individuales: 6 vvda/Ha.
- Para condominio: 10 vvda/Ha.

Índice ocupación: Incluye construcciones principales,· complementarias, vías y pisos duros

- Para usos distintos a vivienda: 30% del área bruta, entre edificación y pisos duros.
- Para condominio 30% del área bruta.
- Para parcelación o loteo 30% del área bruta.
- Para lote individual destinados a vivienda 15% del área bruta.

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

Altura máxima:·

- Vivienda: 12 m
- Otros usos: 15 m

Retiros mínimos:·

- A eje de vía: según plan vial.

A linderos: 5.00 mts

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

#### • **ARTÍCULO 46.**

**EL Artículo 151 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 153. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL.** Los proyectos que se ubiquen en esta zona deberán dar cumplimiento a las siguientes normas.

Usos: Se registrarán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", Artículo 146 del presente Acuerdo.

Índice ocupación:·

Para usos diferentes a vivienda: 60% del área bruta entre edificación y pisos duros.

Para desarrollo individuales de vivienda 15% del área bruta del lote y una densidad de 6 viviendas /Ha.

Índice de construcción: 1.5 para usos diferentes a vivienda.

Altura para edificaciones destinadas a vivienda: 9 m.

Retiros mínimos:·

- A eje de vía según plan vial.

- A lindero 5.00 mts

- A lindero 10.00 mts debidamente arborizados, cuando se trate de uso industrial.

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

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

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

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

• **ARTÍCULO 47.**

**EL Artículo 153 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 155. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA FRANCA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA.** Los proyectos que se asienten en esta zona deben cumplir las siguientes normas específicas:

*Usos:* Se registrarán por el cuadro "Usos para Suelo Rural del Municipio de Rionegro", consignado en el Artículo 146 del presente Acuerdo.

*Índice ocupación:* Que incluye construcciones principales, complementarias, vías y pisos duros.

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

- Para condominio: 30% del área bruta.
- Para parcelación: 30% del área bruta.
- Para desarrollo individuales de vivienda 20% del área bruta.
- Para usos distintos a vivienda: 60% del área bruta.

*Índice de construcción:* 1.5 para usos diferentes a vivienda.

*Densidad máxima:* ·

- Para condominio: 8 vvda/Ha.
- Para parcelación: 4 vvda/Ha.

*Retiros mínimos:* ·

- A eje de vía: según plan vial.

- A lindero 5.00 mts

- A lindero 10.00 mts debidamente arborizados, cuando se trate de uso industrial.

*Altura máxima:* 9 metros. Para usos destinados a vivienda

• **ARTÍCULO 48.**

**EL Artículo 158 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 160. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARCELACIONES.** Se entiende por parcelación, el proyecto de desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, que se subdivide en 2 o más lotes donde se requiera la realización de obras de urbanismo tales como infraestructura de servicios públicos, infraestructura, vías, y equipamiento de uso público y comunitario de acuerdo a las normas vigentes, quedando obligado al cumplimiento de lo siguiente:

1. El parcelador esta obligado a gestionar la licencia de urbanismo para la ejecución y enajenación del proyecto.

2. El parcelador tiene la obligación de realizar las cesiones obligatorias establecidas en este acuerdo.

3. El parcelador deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos, para cada parcela, construyendo o por lo menos diseñando y localizando el sistema de tratamiento colectivo o individual de aguas residuales con tratamiento secundario y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.

4. Debe presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público y en caso de poseer concesión de aguas, ante la Autoridad Ambiental deberá anexar la autorización de transferencia de la concesión para cada uno de los lotes resultantes.

5. Debe garantizar que cada lote disponga de acceso directo por vía publica, privada o servidumbre de transito con sección transversal según Plan vial.

6. Cada lote individual debe estar en posibilidad de cumplir las normas de retiro, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas de acuerdo a cada zona.

8. No se admitirá que un lote resultante de una subdivisión quede afectado al punto de no poder ser construido

9. Deberá además formular un reglamento de Copropiedad que determine:

*El manejo de las servidumbres, las zonas comunes, los equipamientos colectivos, la infraestructura de los servicios públicos entre otros.*

*Los retiros establecidos entre cada una de las parcelas.*

*La ubicación permitida de los elementos deteriorantes o contaminantes, como infraestructura para animales, cultivos y huertas, caballerizas, entre otros.*

*Áreas de protección y áreas destinadas dentro de cada una de las parcelas al uso potencial establecido en este acuerdo.*

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los loteos y subdivisiones de predios incluidas las sucesiones, deberán cumplir todas las obligaciones establecidas en los numerales, 2, 4, 5, 6, 8 del presente artículo, además de garantizar que el área de los lotes

originales y resultantes sean iguales o mayores según las normas establecida para la zona homogénea.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Secretaria de Planeación, evaluará individualmente los casos donde el área del predio sea menor al área exigida, siempre y cuando el registro de la escritura de subdivisión de los terrenos haya sido anterior a Diciembre 05 de 1990. Además podrá otorgar la licencia para casos en que el área mínima exigida esté por debajo hasta en un cinco por ciento (5%) y se acredite la imposibilidad de ajustarse a la misma.

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

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

• **ARTÍCULO 49.**

**EL Artículo 142 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 161. NORMAS PARA LOS CONDOMINIOS O UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS EN SUELO RURAL.** Se considera condominio todo proyecto que en el suelo rural presente construcciones integradas arquitectónica y ambientalmente, reunidas o confinadas dentro de un índice de ocupación establecido en las normas aplicables a cada zona homogénea, que compartan elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de protección ambiental, que contengan elementos de encerramiento y compartan una misma entrada.

*Los condominios comerciales podrán ubicarse en las zonas del suelo rural y suburbano, siempre y cuando den cumplimiento a las normas establecidas para el suelo de protección y la zona de aptitud forestal y se sujetaran a las siguientes normas:*

*Los condominios deberán cumplir las normas específicas de las zonas homogéneas donde se ubican, en especial lo referente al índice de ocupación, el cual no podrá ser discontinuo o disperso en el área total.*

*El resto del lote deberá permanecer en común y proindiviso, destinado al uso potencial del suelo.*

*El condominio debe contar con autoabastecimiento de servicios públicos, sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.*

*Deberá contar con un reglamento de copropiedad en los mismos términos exigidos para las parcelaciones.*

*En el área rural, para tener derecho al cerramiento, la unidad deberá destinar como mínimo el 100 % del área bruta del lote, como áreas de cesión tipo A, adicionales a las ya mencionadas y se deberán localizar por fuera de la parcelación.*

• **ARTÍCULO 50.**

**EL Artículo 160 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 162. CONDOMINIOS CAMPESINOS.** La comunidad campesina, del Municipio de Rionegro podrá optar por la figura de "condominios campesinos" los cuales se podrán asentar, en cualquier zona homogénea del suelo rural y suburbano, excepto en zonas de protección y aptitud forestal, siempre y cuando den cumplimiento a las normas establecidas para el suelo rural.

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

*El índice máximo de ocupación será del 20% del área bruta del predio y dentro de este concepto se incluyen viviendas, vías y construcciones complementarias, pisos duros, todas estas se encontrarán confinadas en el índice de ocupación establecido.*

*En ningún caso el área destinada a cada unidad de vivienda podrá ser inferiores a 72 m<sup>2</sup> en primer piso, incluyendo edificaciones y espacios descubiertos interiores.*

*El 80% del predio restante deberá ser destinado al uso potencial del suelo según plano de Uso potencial del suelo municipio de Rionegro.*

*La Densidad máxima será de 12 viviendas por Hectárea.*

*Los propietarios deberán dar cumplimiento a las normas estructurantes y en general a las establecidas para el suelo rural.*

*El predio deberá permanecer en proindiviso y sus propietarios formularán un reglamento de copropiedad, que recoja todas las obligaciones aquí establecidas, las cuales constarán en la escritura pública y además se configurarán como una afectación voluntaria en la matrícula inmobiliaria del predio.*

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

**PARÁGRAFO:** Los propietarios de los terrenos interesados en acceder a este beneficio, deberán solicitarlo en el trámite de la licencia de construcción, anexando certificación del Sisben y de la Junta de Acción Comunal o del organismo que haga sus veces, sobre su condición de campesino.

• **ARTÍCULO 51.**

**Se crea un Artículo que quedará así:**

**ARTÍCULO 163. PARCELACIÓN CAMPESINA:** La comunidad campesina, del Municipio de Rionegro podrá optar por la figura de "parcelación campesina" las cuales se podrán asentar, en cualquier zona homogénea del suelo rural y

suburbano, excepto en zonas de protección y aptitud forestal, siempre y cuando den cumplimiento a los siguientes parámetros:

Densidad: 10 viviendas por hectárea

Índice de ocupación: 15% del área bruta del predio

Deberán tramitar la licencia de urbanismo y cumplir con los numerales 1, 4, 5, 6 7, 8 del Artículo 160.

No se permitirá el cerramiento de la parcelación.

Se deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos, para cada parcela, construyendo el sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.

No pagarán áreas de cesión tipo A y B.

Podrán consistir, como máximo, de 20 parcelas.

Deberán ser solicitadas con el apoyo de la comunidad campesina conformando una Junta de Vivienda Comunitaria Campesina debidamente aprobada por la oficina de Desarrollo a la Comunidad o quien haga sus veces e integrada por campesinos, los cuales acreditarán su condición de campesino mediante certificación de la Junta de Acción Comunal y la Oficina del Sisben. Dicha junta de Vivienda Comunitaria Campesina deberá estar conformada como prerrequisito para la licencia de urbanismo.

Deberá solicitar permiso de escrituración ante la Secretaría de Planeación, el cual solo se otorgará única y exclusivamente para los miembros que hagan parte de la Junta de Vivienda Comunitaria Campesina y se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria la prohibición de venderse, cambiarse o enajenarse en un término de cinco años.

#### • **ARTÍCULO 52.**

**EL Artículo 161 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 164.** Todos los proyectos en el suelo rural deben cumplir las siguientes normas:

Los propietarios deberán abstenerse de colocar cualquier elemento que perturbe la tranquilidad entre vecinos o afecte el medio ambiente, además quedará sujeto al cumplimiento de las condiciones para la conservación y el mejoramiento de la zona de protección agropecuaria, Forestal y minera consagrados en el Componente Rural del P.O.T.

Será de obligatorio cumplimiento que los parqueaderos, zonas de cargue, sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, pisos duros que requiere el proyecto, sean resueltos en el área neta del lote.

En aras de conservar el paisaje, para el emplazamiento de cualquier construcción, se hará el menor movimiento de tierra técnicamente posible, previamente autorizado por la Unidad de Gestión Ambiental Municipal o quien cumpla sus funciones y antes del trámite de la licencia de urbanismo y

construcción; para lo cual deberá presentar un plan de manejo de los movimientos de tierra. Lo anterior se aplicará siempre y cuando el proyecto no requiera tramitar licencia ambiental.

Los desarrollos individuales con proyectos diferentes a vivienda, se manejarán con el índice de ocupación establecidos en la zona homogénea correspondiente, mas no con la densidad.

Los desarrollos individuales de vivienda, se manejaran en proporción a la densidad establecida para las parcelaciones o loteos en la zona homogénea correspondiente.

Todo proyecto asentado en el suelo rural deberá contar con un sistema eficiente de tratamiento de aguas residuales de acuerdo a las directrices técnicas establecidas en el Capítulo E, del Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico acogido por la Resolución 0822 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico, el cual será revisado y aprobado específicamente dentro del tramite de la licencia correspondiente.

Cuando la disposición final de aguas residuales, se haga directamente en fuente de agua superficial, se exigirá sistema terciario de tratamientos.

En ningún caso se permitirá la disposición de los efluentes del sistema de tratamiento sobre fuentes de agua superficial, sin contar con una distancia mínima de 200 m a cualquier tipo de captación.

Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea deberá estar registrada en la Secretaria de Planeación y contar con el permiso de Cornare.

Se prohíbe cualquier tipo de sumidero de aguas residuales.

Para el desarrollo de proyectos de vivienda en el suelo rural, se podrá permitir la disminución de retiros a linderos hasta 3.00 metros, siempre y cuando se presente la autorización escrita por parte del colindante.

#### • **ARTÍCULO 53.**

**Se reglamenta el cerramiento de lotes en el suelo rural, quedará así:**

**ARTICULO 173. CERRAMIENTO DE LOTES EN EL SUELO RURAL.** Los cerramientos de lotes en el suelo rural, serán tales que permitan una permeabilidad visual mayor o igual al 80 % del área del cerco. No se permitirán la construcción de jarillones, cercas vivas, muros en mampostería o demás elementos constructivos que imposibiliten la visualización del paisaje; los cercos de predios que den frente a vías terciarias deberán retirarse al menos un metro con cincuenta centímetros (1,50 ms.), del borde de calzada.

#### • **ARTÍCULO 54.**

**EL Artículo 171 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 174. NORMAS ESPECIFICAS PARA FLORICULTIVOS.** Los Floricultivos podrán localizarse en zona agropecuaria si el uso potencial lo permite.

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

*El perímetro del cultivo tendrá un aislamiento en cerca viva.*

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

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

*A corrientes de agua, lagos y humedales 30 metros.*

*A construcciones de vivienda 30 metros.*

*A la vía según el plan vial.*

*A linderos 10 metros.*

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

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

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

**• ARTÍCULO 55.**

***EL Artículo 172 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:***

***ARTÍCULO 175.*** *Se establece un termino de seis meses a partir de la sanción del presente Acuerdo para que la Administración Municipal reglamente el Uso Minero en el territorio Municipal teniendo en cuenta la Ley 685 de agosto 15 de 2001 por medio del cual se expide el Código de Minas, o aquel que lo modifique o sustituya y los estudios y Acuerdos corporativos expedidos por Cornare.*

**• ARTÍCULO 56**

***Se reglamenta el visto bueno para la conexión a los servicios públicos, quedará así:***

***ARTÍCULO 178.*** *Para el acceso a los servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado, Energía y Teléfono, el usuario deberá presentar ante la empresa prestadora del servicio, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación mediante el cual se certificara la legalidad del inmueble en donde pretenda realizar la conexión.*

**• ARTÍCULO 57.**

***EL Artículo 176 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:***

**ARTÍCULO 179.** Toda intervención sobre una edificación, que modifique o altere sus elementos estructurales, se entenderá como un proyecto nuevo para efectos de la licencia de construcción y deberá dar cumplimiento a todas las normas vigentes en especial las de espacio público y retiros obligatorios.

• **ARTÍCULO 58.**

**EL Artículo 178 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 182. REQUISITOS AMBIENTALES.** En virtud del principio del rigor subsidiario establecido en el artículo 63 de la Ley 99 de 1993, la exigencia de licencia ambiental o de registro ante la autoridad ambiental competente se realizara conforme a lo establecido en el Decreto 1728 de agosto 6 de 2002, "Por el cual se reglamenta el título octavo de la Ley 99 de 1993 sobre la licencia ambiental", o aquel que lo modifique o sustituya. Se establece un término de seis meses para que la Administración Municipal evalúe la adopción de los estudios ambientales realizados por Cornare posteriores a la concertación inicial del P.O.T., así como los Acuerdos corporativos expedidos en este lapso de tiempo.

• **ARTÍCULO 59.**

**EL Artículo 194 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 196. LEGALIZACIONES.** Corresponderá exclusivamente a la Administración municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación, adelantar el proceso de legalización cuando este recaiga sobre parcelaciones, urbanizaciones, asentamientos o barrios. Este proceso puede ser iniciado a petición de los interesados o de oficio, e implicará la adopción de las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de la parcelación, urbanización, asentamiento o barrio, dar visto bueno a los planos y de ser necesario expedir reglamentación específica para el proyecto, en este último evento dicha reglamentación será expedida mediante Resolución Administrativa de carácter temporal. El proceso aquí previsto solo procederá cuando el hecho a legalizar y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

En el caso de urbanizaciones, asentamientos o barrios, de vivienda de interés social que no excedan el rango de los 90 salarios mínimos mensuales legales vigentes, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes involucrados. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto solo procederá cuando el hecho a legalizar y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

• **ARTÍCULO 60.**

**EL Artículo 193 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 197.** Cuando la solicitud de legalización verse sobre construcciones ubicadas en loteos o subdivisión de lotes, que se adelantaron sin el cumplimiento de las normas referentes al área mínima de predio y que actualmente no puedan dar cumplimiento a las normas referentes al índice de ocupación establecidos en las zonas homogéneas, podrán ser legalizadas siempre y cuando cumplan con las normas de este acuerdo, y con las compensaciones a que se refiere el Artículo 197 del presente Acuerdo.

En estos eventos, en la solicitud inicial se exigirá además de los requisitos establecidos en el Artículo 191 del presente Acuerdo, entregar la siguiente información:

*Copia de las licencias y permisos ambientales expedida por Cornare, si lo requiere.*

*Avalúo del predio según lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 o aquel que lo sustituya o modifique.*

• **ARTÍCULO 61.**

**EL Artículo 196 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 199. PROHIBICIÓN DE REALIZAR RECONOCIMIENTO DE CONTRUCCIONES Y LEGALIZACIONES.** La Secretaría de Planeación se abstendrá de otorgar reconocimientos y de legalizar proyectos, cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

*Que el predio ó la construcción este ubicado en suelo de protección.*

*Que el predio ó la construcción se localice en predios que hayan sido declarados no aptos para construcción según el estudio de Actualización de zonas de riesgo y amenaza del Dapard.*

*Cuando el predio ó la construcción se encuentre ubicado en zona de localización de los sistemas estructurantes del territorio como vías y espacio públicos, salvo que de cumplimiento a los requerimientos para renuncia a mejoras.*

*Que el proyecto este ubicado en las áreas de retiros obligatorios.*

*Que la vivienda no cuente con las normas mínimas de calidad, salubridad, iluminación y ventilación naturales.*

*Que no cuente con la infraestructura de servicios públicos domiciliarios en el suelo urbano y no pueda autoabastecerse de los mismos de manera continua y eficiente, en el suelo rural.*

*Cuando el uso desarrollado en la construcción sea contrario a los establecidos por las normas vigentes para la zona homogénea.*

*Que el proyecto genere contaminación ambiental.*

*Cuando no se pague la compensación respectiva.*

• **ARTÍCULO 62.**

**EL Artículo 197 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 200. COMPENSACIONES EN CASOS DE LEGALIZACION** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando el proyecto se ajuste a las demás normas urbanísticas vigentes, excepto los eventos específicos aquí desarrollados podrá ser legalizado, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

1. Cuando el índice de ocupación sea mayor al permitido en la norma vigente, el particular dará al municipio en compensación una suma adicional equivalente al 10% del valor comercial por m<sup>2</sup> del predio, por cada m<sup>2</sup> de predio faltante para dar cumplimiento a la norma. Cuando se trate de índice de construcción, dará el 5 % del valor metro cuadrado construido según los índices de Camacol, por cada metro cuadrado construido en exceso.

2. Cuando la parcelación, urbanización, asentamiento y barrio, no cumpla con la densidad establecida para la zona homogénea, el particular dará al Municipio en compensación una suma equivalente al 10% del valor comercial por m<sup>2</sup> del predio, por cada m<sup>2</sup> faltante para dar cumplimiento a la norma.

3. Las parcelaciones, urbanizaciones y barrios superiores, deberán aportar al municipio en compensación un valor equivalente al 50% de las áreas de cesión que le hagan falta para dar cumplimiento a la norma en este tipo de proyectos.

Para efectos de la determinación del valor a compensar, la autoridad competente exigirá al interesado allegar un avalúo comercial del área del predio. Este avalúo se sujetará a las normas del Decreto 1420 de 1998 o aquél que lo modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO:** Los dineros que se recauden por las compensaciones a que hace este artículo, irán al fondo de compensaciones para destinarse a proyectos de VIS y reubicación de asentamientos subnormales.

#### • **ARTÍCULO 63.**

**EL Artículo 198 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 201.** Las construcciones así como las parcelaciones, urbanizaciones, asentamientos y barrios realizados con posterioridad al 9 de agosto de 1996, podrán ser legalizadas o reconocidas, siempre y cuando cumplan las normas vigentes y paguen las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

#### • **ARTÍCULO 64.**

**EL Artículo 201 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 203. DECLARATORIA DE PLANES PARCIALES.** Para efectos del artículo anterior se declaran como Planes Parciales los siguientes

:

#### **A. PLAN PARCIAL EN EL SUELO RURAL**

Plan parcial de Alto Bonito, Plano N° 61524403. .

Plan parcial Parque de la Represa Abreo Malpaso, Plano N°. 61514409.

Plan parcial Peñoles, Plano N° 61524404. .

*Plan parcial la Puerta, Plano N° 61524405.*

### **B. PLAN PARCIAL EN EL SUELO URBANO**

*Plan parcial No 08. Lago Santander, Plano N° 61514408.*

*Plan Parcial No 22. La inmaculada, Plano N° 51514407.*

*Plan Parcial No 23. La Herradura, Plano N° 51514407.*

*Plan Parcial No 24. Juan Antonio Murillo, Plano N°. 51514407.*

*Plan Parcial No 25. Represa Abreo Malpaso, Plano N°. 61514409.*

### **C. PLAN PARCIAL EN EL SUELO DE EXPANSIÓN**

*Plan parcial de incorporación de las zonas de expansión, Plano N° 61514407.*

### **NUMERO NOMBRE NUMERO NOMBRE**

1 PLAN PARCIAL BARRO BLANCO 2 PLAN PARCIAL MALPASO

3 PLAN PARCIAL EL POZO 4 PLAN PARCIAL SUBACHOQUE

5 PLAN PARCIAL FONTIBON 6 PLAN PARCIAL LAURELES

7 PLAN PARCIAL ALTO DE LA MOSCA 9 PLAN PARCIAL INDUSTRIALES

10 PLAN PARCIAL EL TRANVIA 11 PLAN PARCIAL CIMARRONAS

12 PLAN PARCIAL LA MACARENA 13 PLAN PARCIAL EL ROSAL

14 PLAN PARCIAL SAN JOAQUIN 15 PLAN PARCIAL OJO DE AGUA

16 PLAN PARCIAL CASA MIA 17 PLAN PARCIAL QUIRAMA

18 PLAN PARCIAL SAN ANTONIO 19 PLAN PARCIAL GUALANDAY

20 PLAN PARCIAL EL FARO 21 PLAN PARCIAL PUENTE REAL

**PARÁGRAFO:** El Municipio de Rionegro y los particulares interesados, podrán en cualquier momento proponer la declaratoria de nuevos planes parciales siempre y cuando adelanten los procedimientos a que se refiere el Capítulo Séptimo de este Acuerdo.

### **• ARTÍCULO 65.**

**EL Artículo 204 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 206. REQUISITOS COMUNES PARA PLANES PARCIALES EN EL SUELO DE EXPANSION.** Los planes parciales de incorporación del suelo de expansión al urbano deberán cumplir las siguientes directrices o parámetros urbanístico:

1. Densidad: 50 viviendas por hectárea

Para vivienda de interés social, 70 viviendas por hectárea.

2. Áreas de cesión: Las contenidas en el Capítulo Tres de este acuerdo.

3. Los usos permitidos: Según cuadro usos generales del suelo urbano Artículo 95 del presente Acuerdo.

4. Deberá construir los equipamientos comunitarios, espacios y escenarios deportivos y educativos según las necesidades de cada plan parcial y el tamaño de la actuación, los cuales serán concertados con la Secretaría de Planeación municipal, además deberá cumplir con los requerimientos de parqueaderos que se establecen en las normas del componente urbano.

5. El Plan Parcial deberá acoger las normas consagradas para los Sistemas estructurantes, suelo de protección, servicios públicos, vías, espacio público, equipamientos.

6. El municipio podrá implementar procedimientos de desarrollo concertado, con el fin de lograr que los particulares asuman la implementación de los proyectos prioritarios, vías y redes primarias, esta negociación tendrá como base los excedentes de aprovechamientos urbanísticos y el pago anticipado de la plusvalía que se genere por cada plan parcial.

7. Proteger, conservar y recuperar las zonas identificadas como protección, aptitud forestal.

8. La dotación de los servicios públicos se regirá por el Artículo 92 de éste Acuerdo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Adoptase como delimitación de los Planes Urbanos Parciales la establecida en el Plano N° 61514407 denominado Planes Parciales en Suelo Urbano y de Expansión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Lo dispuesto en este artículo se aplicará, sin excepción, a todos los planes parciales contemplados en el literal C del artículo 63 de este acuerdo.

• **ARTÍCULO 66.**

**EL Artículo 209 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 211. CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANES PARCIALES.** Los Planes parciales deben contener como mínimo lo establecido en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 o aquel que lo sustituya o modifique.

• **ARTÍCULO 67.**

**EL Artículo 226 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 228. PATRIMONIO Y RENTAS DEL FONDO DE COMPENSACIONES.**

*El patrimonio del fondo de compensación estará constituido por:*

*5% del valor de lo recaudado por el municipio en razón del efecto plusvalía.*

*Las cesiones obligatorias que sean canceladas en dinero.*

*Los dineros recaudados por las compensaciones establecidas en este Acuerdo.*

*Otras que se le asignen.*

• **ARTÍCULO 68.**

**Se reglamenta el tramite de visto bueno de vías y loteo, quedará así:**

**ARTÍCULO 239. VISTO BUENO DE VÍAS Y LOTEO.** *Es un paso previo a la licencia de urbanismo el cual consiste en un visto bueno a la conformación urbanística de un proyecto determinado, pero no se constituye como licencia de urbanismo o construcción.*

*El particular deberá solicitar ante la Secretaría de Planeación, la iniciación del tramite de la licencia, anexando los siguientes documentos.*

*Certificado de Delineación vigente.*

*Certificado de Georeferenciación.*

*Relación vial que comprenda la continuidad del plan vial municipal.*

*Levantamiento topográfico señalando las pendientes superiores al 75%.*

*Dos copias heliográficas del proyecto de urbanismo, firmado por arquitecto profesional.*

*Manifestación de si el proyecto objeto de la solicitud se destinará a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el contenido de la licencia.*

*Constancia de la aprobación de las áreas del cesión.*

• **ARTÍCULO 69.**

**EL Artículo 237 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 240. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO.** *Es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el P.O.T.*

*Son modalidades de la licencia de urbanismo, la licencia para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para urbanización en suelo urbano y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.*

• **ARTÍCULO 70.**

**EL Artículo 238 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 241. REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANISMO.** El particular deberá solicitar ante la Secretaría de Planeación, la iniciación del trámite de la licencia, anexando los siguientes documentos.

*Certificado de Delineación vigente.*

*Certificado de Georeferenciación.*

*Paz y salvo municipal de impuesto predial, valorización y alumbrado público.*

*Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.*

*Visto bueno de vías y Loteo expedido bajo la normatividad vigente.*

*Amarre geodésico.*

*Visto bueno de Adecuación paisajística o movimiento de tierras.*

*Dos copias heliográficas del proyecto de urbanismo, firmado por arquitecto e ingeniero civil debidamente matriculados, el cual contendrá como mínimo lo siguiente:*

*- Diseño geométrico de vías especificando el diseño en planta, el alineamiento vertical y las secciones transversales, debidamente calculadas.*

*- Redes de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas y Teléfono, debidamente aprobadas por las empresas prestadoras de servicios públicos.*

*- Levantamiento topográfico señalando las pendientes superiores al 75%.*

*- Plano de terraceo que contenga la propuesta de cortes y llenos de todo el proyecto*

*Nombre, identificación, dirección y teléfono de los vecinos.*

*Manifestación de si el proyecto objeto de la solicitud se destinará a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el contenido de la licencia.*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** *En el caso de los proyectos por etapas, la licencia de urbanismo deberá tramitarse para todos los predios sobre los cuales se adelantará la urbanización, sin embargo para cada etapa se podrá solicitar y expedir la respectiva licencia de construcción.*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La expedición de la licencia de urbanismo incluirá la autorización para el encerramiento temporal durante la etapa de ejecución, así como el movimiento de tierras.

• **ARTÍCULO 71.**

**EL Artículo 240 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 243. AUTORIZACIÓN PARA ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA Y/O MOVIMIENTO DE TIERRA.** Todo movimiento de tierra diferente del descapote necesario para la urbanización o construcción, debe contar con el visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental adscrita a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, cumpliendo los siguientes requisitos:

El propietario deberá allegar solicitud con la siguiente información:

*Certificado de Georeferenciación.*

*Localización exacta del predio indicando, fuentes de agua, urbanizaciones, vías, construcciones vecinas.*

*Plan de manejo ambiental para los movimientos de tierra que incluya la identificación de impactos y la formulación de los planes de prevención, mitigación, corrección, compensación, monitoreo, seguimiento, contingencia y abandono.*

*Levantamiento topográfico señalando las pendientes superiores al 75%.*

*Plano de terraceo que contenga la propuesta de cortes y llenos de todo el proyecto, así como los perfiles y ejes necesarios tanto del terreno natural como del final.*

*Indicar tratamiento de taludes, método para extraer el material vegetal y su destino final, pendientes, implementar zanjas de coronación e intermedias, tipo de arborización o vegetación.*

*Sitio de disposición final de la tierra o de los escombros.*

*Indicar el tipo de encausamiento de aguas lluvias.*

*Presentar dos juegos de planos y especificaciones firmados por ingeniero civil o geólogo debidamente acreditados.*

• **ARTÍCULO 72.**

**EL Artículo 242 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 245. REQUISITOS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

*Certificado de Delineación vigente.*

*Certificado de Georeferenciación.*

*Paz y salvo municipal de impuesto predial, valorización y alumbrado público.*

*Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.*

*Visto bueno de Adecuación paisajística o movimiento de tierras en caso de necesitarse.*

*Dos copias heliográficas del proyecto arquitectónico, firmado por arquitecto debidamente matriculado.*

*Dos juegos de los planos estructurales y las memorias de cálculos así como las memorias de otros diseños no estructurales, de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas de sismo - resistencia, debidamente firmadas por un profesional facultado para este fin, quienes se harán responsables de los diseños.*

*Manifestación de si el proyecto objeto de la solicitud se destinará a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el contenido de la licencia.*

*Nombre, identificación, dirección y teléfono de los vecinos.*

**PARÁGRAFO PRIMERO.** *Cuando el objeto de la licencia sea una intervención sobre un inmueble considerado patrimonio histórico, o que esté dentro del área de influencia, este debe anexar concepto del Comité de Patrimonio Histórico del Municipio.*

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** *Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá solicitar copia del acta de Asamblea General de copropietarios en la cual se autoricen las obras o la autorización por escrito de mínimo el 70 % de los propietarios.*

• **ARTÍCULO 73.**

**EL Artículo 243 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así:**

**ARTÍCULO 246. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE UNA AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN O MODIFICACIÓN.** *Cuando el objeto de la solicitud sea la ejecución de una ampliación, adecuación ó modificación, será necesario acreditar:*

*Copia de la certificación de delineación vigente. Este no se requerirá cuando la ejecución de la obra no comprometa la fachada, cuando comprometa la fachada pero solamente para el reemplazo de elementos constitutivos como puertas y ventanas sin que implique la construcción de un nuevo muro de fachada y cuando la ejecución no se encuentre sobre zonas de retiros obligados. En todo caso, cuando durante la ejecución de cualquier tipo de obra que no haya solicitado delineación, se produce la demolición accidental o voluntaria del muro de la fachada, el usuario estará obligado a solicitar el Certificado de Delineación y en ese sentido modificara*

la licencia si a ello hubiere lugar a fin de dar cumplimiento a los retiros obligatorios.

Paz y salvo municipal de impuesto predial, valorización y alumbrado público.

Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.

Visto bueno de Adecuación paisajística o movimiento de tierras en caso de necesitarse.

Dos copias heliográficas del proyecto arquitectónico, firmado por arquitecto debidamente matriculado.

Dos juegos de los planos estructurales y las memorias de cálculos así como las memorias de otros diseños no estructurales, de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas de sismo - resistencia, debidamente firmadas por un profesional facultado para este fin, quienes se harán responsables de los diseños.

Nombre, identificación, dirección y teléfono de los vecinos.

Cumplir con el parágrafo 1 y 2 del artículo precedente.

Copia de la licencia con la cual se aprobó la construcción existente, si fuera posterior a 1968 en caso contrario aportar un documento donde manifieste que es anterior a 1968.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando el objeto de la obra se requiera para un cambio de uso, se verificará que la infraestructura física este acorde con el nuevo uso, que cumpla las normas técnicas de construcción y no utilice el espacio público como complemento de las actividades que pretende desarrollar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Toda intervención sobre una edificación que altere un elemento estructural se tomará como una licencia nueva y dará cumplimiento a todas las normas vigentes en especial las que atañen al espacio público.

#### • ARTÍCULO 74.

**Se reglamenta el tramite del Certificado de Delineación, quedará así:**

**ARTÍCULO 249. CERTIFICADO DE DELINEACIÓN.** Es el documento mediante el cual se da a conocer la normatividad específica aplicable a un predio en particular. Se requerirá la presentación de los siguientes documentos:

Certificado de Georeferenciación.

Nombre del propietario, identificación, dirección y teléfono.

Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.

*Certificado de existencia y representación legal cuando el que trámite sea persona jurídica.*

*Copia de la escritura del predio.*

*Paz y salvo municipal de impuesto predial, valorización y alumbrado público.*

*Certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía, expedido por la autoridad competente.*

• **ARTÍCULO 75.**

***Se reglamenta el trámite de las subdivisiones prediales, quedará así:***

**ARTÍCULO 251. TRAMITE PARA SUBDIVISIONES PREDIALES Y LOTEOS.**

*El interesado deberá allegar a la Secretaría de Planeación los siguientes documentos:*

*Copia de Escritura publica registrada del predio objeto de subdivisión.*

*Copia del certificado de libertad del predio objeto de subdivisión.*

*Certificado de Georeferenciación, donde se incluye la subdivisión.*

*Copia del recibo de pago de las áreas de cesión tipo B correspondientes.*

• **ARTÍCULO 76.**

***Se establece el régimen normativo para proyectos aprobados antes de la vigencia del p.o.t., quedará así:***

**ARTÍCULO 257. REGIMEN NORMATIVO PARA PROYECTOS QUE CUENTAN CON VISTO BUENO DE VÍAS Y LOTEOS Y LICENCIAS DE URBANISMO OTORGADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL P.O.T.** *Las solicitudes de licencia de construcción sobre proyectos que tengan visto bueno de vías y loteo o licencia de urbanismo con anterioridad a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, les será aplicable el parágrafo del Artículo 9 del Decreto 1052 de 1998 y se regirán entonces por la normatividad bajo las cuales fueron aprobadas, siempre y cuando se den las siguientes condiciones:*

*1. Que el urbanizador haya dado cumplimiento a los planos, habiendo concluido el urbanismo propuesto.*

*2. Que las áreas de cesión hayan sido efectivamente entregadas al Municipio o se logre hacer efectivo el pago de las mismas.*

*3. Que los lotes a desarrollar no se encuentren en la zona de protección establecida en el Acuerdo 016 de 1998 expedido por CORNARE.*

• **ARTÍCULO 77.**

**EL Artículo 253 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así**

**ARTÍCULO 259. PERMISO PARA LA INSTALACIÓN DE SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD VISUAL EXTERIOR.** Los permiso para la instalación de señalización y publicidad visual exterior se registrarán por lo establecido en el Decreto 1039 de septiembre 12 de 2000 o aquel que lo modifique o sustituya.

• **ARTÍCULO 78.**

**EL Artículo 256 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así**

**ARTÍCULO 262. CONTROL DE VIVIENDA.** Los trámites relacionados con control de vivienda que debe realizar el municipio se registrarán por lo establecido en el Acuerdo 037 de noviembre 28 de 2001, o aquel que lo sustituya o lo modifique

• **ARTÍCULO 79.**

**EL Artículo 260 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así**

**ARTÍCULO 266. CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS PARA ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y ESTABLECIMIENTO ABIERTOS AL PÚBLICO.** El certificado será expedido por la Secretaría de Planeación a solicitud de parte, anexando copia de la licencia de construcción como local comercial o cambio de uso de residencial a comercial, pagar del derecho respectivo y cumplir con las siguientes condiciones:

*Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación, contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial u otras normas de carácter nacional o municipal.*

*Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales contenidas en la Ley.*

*En todo caso, debe realizar el registro dentro de los cinco días siguientes ante la secretaría de Gobierno. Esta entidad será la encargada de mantener y actualizar el registro de los establecimientos de comercio y reportar esta información al Secretaría de Planeación exigiendo el cumplimiento de lo siguiente:*

*Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.*

*Cancelar los derechos de autor previstos en la Ley.*

*Obtener y actualizar la matricula mercantil tratándose de establecimientos de comercio.*

*Cancelar los impuestos de Industria y Comercio.*

• **ARTÍCULO 80.**

*Se elimina Artículo 261, por estar repetido.*

• **ARTÍCULO 81.**

*Se elimina Artículo 264, por no haberse dado continuidad a las Curadurías Urbanas.*

• **ARTÍCULO 82.**

Se elimina **Artículo 265**, por no haberse dado continuidad a las Curadurías Urbanas.

• **ARTÍCULO 83.**

Se elimina **Artículo 266**, por no haberse dado continuidad a las Curadurías Urbanas.

• **ARTÍCULO 84.**

**El artículo 270 del acuerdo 104 de 2000, quedará así.**

**ARTÍCULO 271.** *Corresponderá a la Secretaria de Planeación adelantar los procedimientos e imponer las sanciones por contravenciones urbanísticas, a las que se refiere el artículo 103 de la ley 388 de 1997 y su ejecución se desarrollará a través de la Secretaria Gobierno.*

• **ARTÍCULO 85.**

**EL Artículo 287 del Acuerdo 104 de 2000, quedará así**

**ARTÍCULO 288. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO.** *La vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro será la correspondiente al periodo restante de la Administración actual y dos periodos constitucionales de la Administración Municipal.*

*El Componente General y el contenido estructural tendrán una vigencia de largo plazo. Este componente únicamente podrá ser modificado al inicio de cada administración y en virtud de una revisión general del P.O.T.*

*El contenido urbano o rural tendrán una vigencia de mediano plazo y su revisión total, se sujetará a lo establecido en el numeral anterior con la excepción establecida para la revisión y actualización de las normas urbanísticas del componente urbano que podrán ser sometidas a un plan parcial.*

*Los contenidos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la administración municipal habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.*

*En todo caso podrán recibir ajustes de acuerdo a lo establecidos en los programas de ejecuciones.*

• **ARTÍCULO 86.**

*Aprobar el contenido del Volumen II de Normas del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual hace parte integrante de esta Acuerdo.:*

• **ARTÍCULO 87.**

El presente Acuerdo deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial las del Acuerdo 104 de 2000 y demás Acuerdos que lo modifican. Los artículos no modificados del Acuerdo 104 de 2000 quedan vigentes.

- **ARTÍCULO 88.** Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

Expedido en el Concejo Municipal de Rionegro, Antioquia, a los veintiocho (28) días del mes de abril de 2003; habiéndose aprobado en dos debates. En el Primer Debate por Comisión y en el Segundo Debate en Sesión Plenaria, ambas celebraciones en fechas diferentes en el Primer Período de Sesiones Ordinarias.

FRANZ NORBERTO GALVIS CARMONA  
RENDÓN

DIEGO ALBERTO RENDÓN

Presidente del Concejo

Secretario General

Cuadros anexos

USOS PARA SUELO URBANO											
MUNICIPIO DE RIONEGRO											
					ZONAS HOMOGÉNEAS						
USOS					CAFÉ	NARANJA	CARMÍN			AMARILLA	GRIS
							CT	PM	CU		
<b>I. PRODUCCIÓN PRIMARIA</b>											
A. Producción Agrícola											
B. Producción Pecuaria											
C. Producción Agropecuaria											
D. Silvicultura											
E. Pesca											
<b>II. INDUSTRIALES</b>											
A. Industria Extractiva											
- Extracción de minerales metálicos											
- Explotación de minas y canteras											
- Extracción de piedra, arena y arcilla											
B. Industria Transformadora											

		- Industria Transformadora Clase I							
		- Industria Transformadora Clase II							
		- Industria Transformadora Clase III							
<b>III. ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA</b>									
		A. Actividad Económica Terciaria Cobertura Zonal Clase I							
		B. Actividad Económica Terciaria Cobertura Municipal Clase II							
		- Comercio minorista suntuario ...							
		- Productos textiles ....							
		- Productos químicos no tóxicos ...							
		- Intermediación financiera							
		- Comercio minorista industrial ...							
		- Comercio minorista de vehículos ...							
		- Productos químicos tóxicos, inflamables ...							
		- Comercio minorista de recuperación materiales...							
		- Reparación y mantenimiento de vehículos ...							
		- Reparación de elementos personales ...							
		- Actividades inmobiliarias y empresariales							
		* Actividades inmobiliarias							
		* Actividades empresariales (oficinas)							
		* Alquiler de enseres ....							
		- Transporte y comunicaciones ....							
		C. Actividad Económica Terciaria Cobertura Regional Clase III							
		- Comercio mayorista en general							
		- Actividades de transporte							
		* Manipulación de carga							
		* Almacenamiento y depósito							
		* Actividades complementarias de transporte ...							
		* Estaciones de Servicio (cumplir normas Min. Minas)							
		- Actividades de alquiler de maquinaria y equipo							
		* Alquiler de autos							
		* Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario							
		* Alquiler de equipo y maquinaria de construcción							
<b>IV USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES</b>									
		A. Usos Cívicos o Institucionales Clase I							
		- Servicios de Salud y Asistenciales							
		* Puestos de salud							
		* Consultorios							
		- Educativos							
		* Escuelas de párvulos							

		* Jardines infantiles							
		* Primaria							
		- Administración Pública y Defensa							
		* Centros de atención inmediata							
		- Actividades de Servicios Comunitarios,							
Servicios Sociales y Servicios Personales									
		* Servicios Comunitarios							
		- Capillas							
		- Juntas de Acción Comunal							
		* Servicios sociales							
		- Actividades de esparcimiento sin venta de							
Licor: cafeterías									
B. Usos Cívicos Institucionales Clase II									
		- Servicios de Salud Asistenciales							
		* Centros de salud							
		* Ancianatos							
		* Hogares de paso							
		* Clínicas veterinarias							
		* Actividades análogas							
		- Educativos							
		* Colegios de primaria y bachillerato							
		* Centros de educación superior							
		* Institutos de capacitación técnica							
		* Seminarios							
		* Conventos							
		- Administración Públicas y de Seguridad							
		* Servicios administrativos							
		* Estaciones y subestaciones de policía							
		* Bomberos							
		- Actividades de Servicios Comunitarios,							
Servicios Sociales y Servicios Personales									
		* Servicios comunitarios							
		- Sindicatos							
		- Iglesias parroquiales							
		- Templos de diferentes cultos							
		* Servicios sociales							
		- Actividades de esparcimiento con ventas							
		de licor: discotecas, bares, cantinas,							
		clubes, restaurantes, fuentes de soda							
		según Acuerdo 016 de 1995							



