Rionegro
Tarea de Todos

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

SP02.3-05-02 **4735**

FECHA, 2017/11/01 10:05:11
2017238269 COM ENVIADA
ALCALDIA DE RIONEGRO

Rionegro,

wvalencia

Señor
LEON ARTURO OTERO BOTERO
Dirección: Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Tel: 576 0000 ext. 43926, 44124, 44105
Rionegro, Antioquia.

Asunto: Respuesta Radicado 2017135296

Cordial Saludo:

La Secretaría de Planeación en virtud de las facultades otorgadas en la Ley 388 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Decreto 1077 de 2015, y Acuerdo Municipal 056 de Marzo 15 de 2011; le da respuesta a el concepto de norma urbanística, enviado mediante el Radicado Nro. 2017135296

1. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

PROPIETARIO	*León Arturo Otero Botero*	
LOCALIZACIÓN	*Vereda Chachafruto, Zona Franca, Lote # 15, SENA*	
CLASIFICACION DEL SUELO	*Suelo Rural, Modulo de interés económico del aeropuerto*	
USOS DEL SUELO	*CORRESPONDIENTES A LOS PERMITIDOS Y PERMITIDOS CONDICIONADOS EN EL ANEXO IV, CIIU, DEL POT*	*Consultar www.rionegro.gov.co, link P.O.T*

2. NORMAS URBANÍSTICAS (ACUERDO 056 DE 2011)



Artículo 323. Asignación de Usos para el Suelo Rural de Desarrollo Restringido. Asígnese los siguientes usos para cada una de las sub - categorías que el modelo de ocupación rural, adopta para el suelo rural de Desarrollo Restringido.

ASIGNACION DE USOS PARA LAS ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACION DE RECURSOS NATURALES			
AREA	USO PROMOVIDO	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO
Módulo de Interés Económico del Aeropuerto.	• Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. • Servicios de hotelería, centros de negocios, centros de exposiciones y convenciones, servicios médicos, servicios turísticos, servicios de salud. • Zonas francas para industria no contaminante y de alta tecnología, comercio y servicios basados en la innovación, que desarrollen nuevas tecnologías. • Actividades de	• Vivienda de tipología trifamiliar de densidad media.	• Los que no estén en capacidad de controlar sus impactos ambientales o urbanísticos, a excepción de la actividad aeroportuaria misma cuya operación produce ruido y material particulado (humo). • Los que no estén en capacidad de soportar las condiciones ambientales que la operación aeronáutica

	comercio y servicios que sirvan de exhibición a los productos nacionales.		*produce.* • *Industria contaminante o de riesgo químico o de producción de sustancias explosivas o inflamables.* • *Los que determina la normatividad de la Aeronáutica Civil.* • *Minería.* • *Floricultivos.*

Artículo 328. Cerramiento de Lotes en el Suelo Rural. Los cerramientos de lotes en el suelo rural, serán tales que permitan una permeabilidad visual mayor o igual al ochenta por ciento (80%) del área del cerco. No se permitirá la construcción de jarillones, cercas vivas, muros en mampostería o demás elementos constructivos, que imposibiliten la visualización del paisaje; los cercos de predios que den frente a vías terciarias, deberán retirarse al menos un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.), del borde de calzada.

Artículo 348. Normas Para Subdivisión de Predios en Suelo Rural. Además de las determinaciones anteriores, en relación con las actuaciones urbanísticas de Parcelación, solo se podrá subdividir hasta máximo tres (3) predios, dando cumplimiento a las normas urbanísticas que se establecen a continuación para la subdivisión de predios:

1. Subdivisión de Predios en los Suelos de Desarrollo Restringido: A excepción de los Centros Poblados Rurales Suburbanos, en los Corredores Suburbanos y en las Zonas o Módulos Suburbanos, el lote mínimo para vivienda individual, resultante de un proceso de subdivisión predial, es de 3.333 m^2.

Articulo 338. Aprovechamientos en Suelo Rural de Desarrollo Restringido. Consecuente con lo dispuesto en el presente Capítulo a continuación se establecen los aprovechamientos para el suelo rural del municipio de Rionegro, para el suelo de Desarrollo Restringido:

Polígonos	*Tipología de Vivienda*	*Densidad viv/Ha.*	*Altura Máxima Viv.*	*Altura Máxima de Otros Usos*	*I.O. % AN.*	*Unidad Mínima de Actuación (UMA)*
El Modulo de Interés Económico del Aeropuerto	*Unifamiliar Bifamiliar Trifamiliar*	*Techo Max. 15 viv/Ha.(A.N) Sujeto a la presentación a CORNARE, previa formulación del proyecto Urbanístico.*	*3 pisos máximo*	*2 pisos para edificios Administrativos de la industria* *1 piso técnico para las Áreas de Producción.*	*30% AN*	*UMA: 2 Ha.* *Para conjuntos comerciales y de servicios (5 Ha).* *Para parques industriales (6 Ha).*

3.TRÁMITES MINIMOS PARA LICENCIA DE CONSTRUCCION:

Acatar los establecidos en el Decreto 1077 de 2015, y los que se requieran como adicionales por parte de esta oficina, para proceder con la solicitud presentada.

En cualquier caso, se entiende por incorporada al contenido del presente certificado, la totalidad de la normatividad vigente, especialmente la contenida en el Acuerdo 056 de Marzo 15 2011, Plan de Ordenamiento territorial.
El certificado se expide sin borrones, tachaduras ni correcciones y con un solo tipo de letra, si alguno presenta alguno de estos, el certificado pierde su validez.

Que la bodega # 15, ubicado en la Zona Franca P.H, posee Licencia de Construcción según Resolución N° 0458 de Septiembre 06 de 1993, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación de Rionegro, Licencia de Urbanismo mediante la Resolución Nro. LU017 de noviembre 10 de 2008, Licencia de modificación al Urbanismo mediante la Resolución Nro. 275 de junio 01 de 2011 y Licencia de modificación al Urbanismo mediante la Resolución Nro.0107 de enero 27 de 2016, ambas expedidas por la Secretaria de Planeación Municipal,

deberá acogerse a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, protocolizado mediante escritura 102 del 1995-03-21, notaria 2 de Medellín, tuvo adición, protocolizado con escritura 485 del 1995-08-22, notaria 2 y reformado protocolizado mediante escritura 1011 del 2012-07-13, a lo anterior mencionado el predio podrá ser desarrollado.

La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

VIGENCIA: El presente Certificado se da de conformidad con las normas antes referidas y será válido hasta tanto estas se encuentren vigentes, Si al momento de radicar el proyecto se han generado nueva normativa, es de obligatorio cumplimiento dentro del proyecto.

Atentamente,

PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
Subsecretaria Ordenamiento Territorial

Redactor: Juan Gabriel Londoño Rueda

Rionegro
Tarea de Todos

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

SP18-05.02- 4734

Rionegro,

FECHA, 2017/11/01 10:03:43
2017238268 COM ENVIADA
ALCALDIA DE RIONEGRO

wvalencia

Señor
LEON ARTURO OTERO BOTERO
Dirección: Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Tel: 576 0000 ext. 43926, 44124, 44105
Rionegro, Antioquia.

Asunto: Respuesta Radicado 2017135296

Cordial saludo:

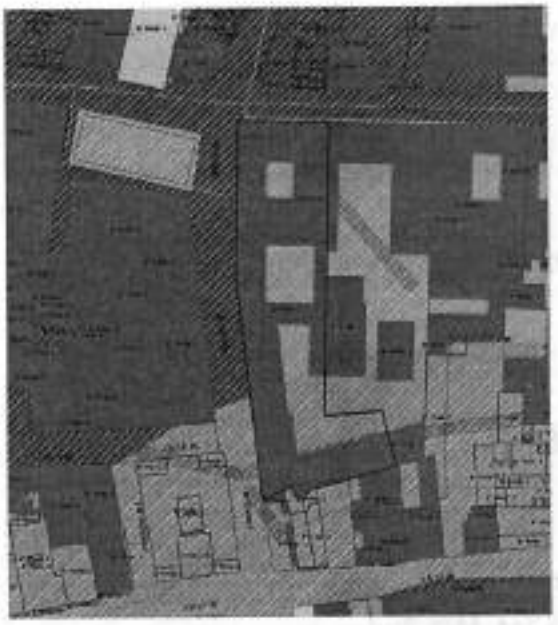
La Secretaría de Planeación en virtud de las facultades otorgadas en la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Acuerdo Municipal 056 de 2011, le otorga el Concepto de Normas solicitado para el predio relacionado en la solicitud.

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA Y USO DE SUELO

1. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

PROPIETARIO	*León Arturo Otero Botero*	
MATRICULA INMOBILIARIA	*020-29118*	
NUMERO PREDIAL	*615-1001011003900011*	
LOCALIZACIÓN	*Centro Histórico*	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	*Suelo Urbano- tratamiento de Conservación- Polígono S1-C-1*	
ÁREA CATASTRAL	*2223 m²*	
USOS DEL SUELO	*CORRESPONDIENTES A LOS PERMITIDOS Y PERMITIDOS CONDICIONADOS EN EL ANEXO IV, CIIU, DEL POT*	*Consultar www.rionegro.gov.co, link P.O.T*

2. NORMAS URBANISTICAS (ACUERDO 056 DE 2011)





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

Hacen parte de la red ecológica los suelos de protección establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial en virtud del Acuerdo 016 de 1998, expedido por CORNARE; así como aquellos elementos que según determinación del Acuerdo 173 de 2006, expedido por la misma autoridad ambiental, presenta características ambientales estratégicas o limitaciones lo suficientemente severas que ameritan restringir su uso, correspondiendo a las que presentan una cualquiera de las siguientes características:

1. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas –SINAP, a saber: Distrito de Manejo Integrado La Selva (Corpoica) y el Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare.

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

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

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

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

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

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

Tipo de Vía	Antejardín	Andén	Ciclo-ruta	Vía Servicio	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Ciclo-Ruta	Zona Verde	Berma-Cuneta	Calzada	Berma	Separador	Berma	Calzada	Berma-Cuneta	Zona Verde	Ciclo-Ruta	Zona Verde	Andén	Zona Verde	Vía Servicio	Zona Verde	Andén	Antejardín	Total Sección Pública
Vía de Servicio Urbana	1-3					2,0	2,0				3,5				3,5				2,0	2,0					1-3	21,0

Artículo 153. Concepto. Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, por

las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada. Mediante los tratamientos, se establecen los objetivos y lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo, gestión y financiación de todos los sectores de la ciudad.

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

Las áreas homogéneas se clasifican en:

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

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

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

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

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

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

1. *Conservación*

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

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

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

Parágrafo 1º. Cualquier intervención en alguno de los componentes de los Centros Históricos (Centros Históricos de Rionegro y San Antonio de Pereira), constituidos por: Bienes inmuebles, recorridos, bienes muebles (monumentos, esculturas) y elementos del inventario de Bienes de Interés Cultural, confirmados en la presente revisión y los que determine la Fase II del Plan Especial de Manejo y Protección,

deberán contar con la autorización previa de la autoridad que efectuó la declaratoria, para este caso, el Ministerio de Cultura, es la autoridad competente, por ser la declaratoria Bien de Interés Cultural de carácter nacional (Monumento Nacional).
Parágrafo 2º. El régimen de sanciones y faltas contra el patrimonio cultural se rige por el Decreto Nacional 763 de 2009, o aquel que lo modifique o sustituya en sus respectivos títulos, así como los estímulos para la conservación y mantenimiento de los Bienes de Interés Cultural.

Artículo 165. Categorías Generales de Uso. De acuerdo con los anteriores criterios se establecen tres grandes categorías de uso en el territorio urbano:

1. *Áreas residenciales.*
2. *Áreas y corredores con usos especializados.*
3. *Áreas y corredores de actividad múltiple que de acuerdo a su cobertura, podrá ser regional, sectorial o barrial.*

La localización de éstas áreas y corredores con sus correspondientes subcategorías, se delimitan en el Mapa o Plano con código POT_CU_220 "Usos Generales del Suelo Urbano y de Expansión".

Artículo 166. Áreas Residenciales. En las áreas con esta destinación, se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías, es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal. Se permite la actividad comercial e industrial al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica; en urbanizaciones solo en áreas especializadas destinadas para usos diferentes al residencial.
Parágrafo 1º. Las urbanizaciones de uso residencial que se proyecten a partir de la vigencia del presente Acuerdo, deberán prever áreas especializadas donde se concentrarán varios locales para comercio y servicios complementarios a la vivienda de acuerdo con las características de la zona, la oferta y la demanda.
Parágrafo 2º. Las unidades de vivienda que conforman la urbanización, deberán mantener las características inicialmente aprobadas en la licencia, en cuanto a su tipología de unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar, la conformación de los espacios de la vivienda y su destinación. No se podrá destinar espacios constitutivos y básicos de la vivienda para adecuar usos de comercio, servicios y/o industria.

Parágrafo 3º. Los desarrollos predio a predio, que no forman parte de un proceso de urbanización, cuando se localicen en zonas con categoría de uso residencial, podrán destinar un porcentaje del 30% de los metros cuadrados construidos en actividades diferentes a la residencial, ubicados siempre en primer piso, cumpliendo con las normas definidas para las actuaciones y procesos de urbanización y construcción en los suelos urbanos y de expansión.

Artículo 177. Definición de Aprovechamientos e Índices de Ocupación por Polígono de Tratamiento. De acuerdo con los objetivo y criterios descritos en el anterior Artículo, los aprovechamientos urbanísticos se establecerán de manera general para cada sector, según su tratamiento, las normas de usos y edificabilidad, pero su concreción para cada predio mediante la respectiva licencia, estará sujeto a la observancia de las normas sobre densidades máximas, al cumplimiento del porcentaje de vivienda de interés social tipo VIS y VIP, al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de los mecanismos de gestión asociada, establecidos para lograr la dotación de suelo para vías, áreas verdes y recreativas y equipamientos sociales y la financiación de los costos generales, que defina el POT o las normas que lo reglamenten o desarrollen. En consecuencia, en los polígonos de tratamiento se aplicarán los aprovechamientos que se establecen a continuación, con las restricciones señaladas.

TRATAMIENTO	CODIGOS POLIGONOS	SECTOR	TIPOLOGIA DE VIVIENDA	DENSIDAD-VIV/HA.	ALTURA MÁXIMA VIVIENDAS	ALTURA MÁXIMA DE OTROS USOS	I.O. % RESIDENCIAL
Conservación	S1-C-1	Centro Histórico	Multi	30	3	3	70

Parágrafo 1º. En las áreas donde se admitan actividades diferentes al uso residencial, los proyectos mixtos, cumplirán con la densidad máxima de vivienda establecida para el área neta del lote y con la intensidad definida para otros usos en cada polígono, de acuerdo con las diferentes categorías de uso. De todas maneras, deberán cruzar estas exigencias con las alturas máximas que sean definidas para cada polígono en estas áreas de actividad múltiple y con los índices de ocupación y aislamientos.

Parágrafo 2º. Cuando se trate de desarrollos constructivos de usos diferentes a vivienda, donde por asignación de usos se permitan, no aplicará la densidad de Vivienda / hectárea establecida en la tabla, sino los correspondientes índices de ocupación y alturas máximas permitidas.

Artículo 180. Aprovechamientos en Zonas con Tratamiento de Conservación. Los predios ubicados al interior de los polígonos de Conservación, se podrán desarrollar con los aprovechamientos definidos en la tabla de "aprovechamientos urbanísticos e índices de ocupación"; sin embargo toda intervención a realizar en los predios ubicados en estos polígonos deben obtener el visto bueno del Ministerio de Cultura, de conformidad con el Artículo 5, de la Ley 1185 de 2008, y los Artículos 2,4 y 5, del Decreto 763 de 2009, por estar declarados como Centros Históricos (monumento nacional).

Artículo 183. Definiciones para la Aplicación de los Aprovechamientos. Para la aplicación de los aprovechamientos se precisan las siguientes definiciones:

1. *Área Bruta: Entiéndase como tal el área total de un terreno o el área de planificación, según el caso, en el evento que los predios estén sujetos a desarrollarse con algún instrumento de planificación definido en la legislación vigente, como es el caso de los planes parciales.*
2. *Área Neta Urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.*
   No se descuentan del área total del lote, para efectos de definir el área neta, los terrenos correspondientes a las áreas de cesión pública y contribuciones especiales, establecidas en todo proceso de desarrollo urbanístico y constructivo, así como tampoco los retiros a las vías, los retiros laterales y de fondo, a quebradas o suelos de protección y, en general, otros elementos que hagan parte del predio a urbanizar o construir.
   Para el caso de los desarrollos de vivienda de interés social tipo VIS y VIP, el área neta se calculará de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Nacional 2060 de 2004, o la norma que lo modifique o complemente.
3. *Área Útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.*
4. *Área Construida. Es la suma de todas las áreas cubiertas en una edificación con cualquier tipo de material, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros o tapasoles sobre el primer piso, que no configuren áreas utilizables. Los mezanines y las mansardas, se contabilizarán como área construida.*
5. *Índice de Ocupación. Es la cifra que indica el porcentaje máximo de terreno a ocupar en superficie por las edificaciones de cualquier altura, uso o*

destinación, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área construida en primer nivel. Se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

Se contabilizará, dentro del cálculo del Indice de ocupación, el 50% de las áreas destinadas a parqueaderos de visitantes y privados que presenten algún tipo de cubiertas en primer piso, y no tengan cerramientos laterales.

Las vías internas y parqueo al aire libre sin cubierta, no contabilizarán para el efecto; no obstante, su localización será acorde con lo establecido en el tema de accesibilidad vehicular y retiros y su respectivo tratamiento.

6. *Densidad Habitacional. Es la cantidad de unidades de vivienda por hectárea que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento.*
7. *Sistemas Generales o Estructurantes. Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del Municipio, según lo previsto por el Plan de Ordenamiento Territorial.*
8. *Infraestructura o Red Vial Principal. Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito, a escala regional, metropolitana y/o urbana.*
9. *Infraestructura o Red Vial Secundaria. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.*
10. *Infraestructura o Red Vial Local. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.*
11. *Unidad de Piso. Es la distancia vertical o unidad de medida básica en metros lineales que se establece a una edificación, tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato, o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo.*

El mezanine se tomará como nivel de piso acabado superior, aun cuando no se construya sobre toda la superficie del nivel inmediato inferior.
No se considera como unidad de piso, la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.
Esta distancia variará en concordancia con los requerimientos específicos de los usos a los cuales vaya a destinarse la edificación.

Artículo 188. Criterios para la Definición de las Áreas de Cesión. El derecho a urbanizar y construir con miras a la densificación del territorio, genera obligaciones urbanísticas que el interesado debe asumir, toda vez que la población lo requiere para su desarrollo y calidad de vida.
Para la definición de las cesiones públicas que aportarán los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos, se tienen los siguientes criterios:

1. *Que la cesión resultante contribuya a la consolidación del Sistema de Espacio Público y equipamiento de la ciudad.*
2. *Que los nuevos desarrollos no aumenten el déficit actualmente existente, ir cerrando la brecha entre lo deseado y lo existente.*
3. *Aumentar el indicador de espacio público por habitante, aproximándolo al establecido por el Documento Colombia 2019, en el cual se establece para el horizonte de largo plazo un estándar mínimo de 9 m^2 cuadrados de espacio público por habitante.*
4. *Mantener las cesiones determinadas en el POT vigente para nuevos desarrollos, determinadas en función de lograr el indicador determinado desde las regulaciones nacionales.*
5. *Las obligaciones para zonas verdes recreacionales y equipamientos, se aplican tal como se señala en los porcentajes de "Cesiones y Obligaciones" del presente Acuerdo.*
6. *Para alcanzar el estándar de espacio público ya determinado, la Administración Municipal podrá utilizar los instrumentos de financiación de acuerdo con la Ley.*
7. *Cumplir con las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes recreacionales y equipamientos, de acuerdo con lo establecido en la presente revisión del Plan.*

Parágrafo 1º. Para los desarrollos habilitados mediante la formulación y adopción de un plan parcial, las cesiones asignadas para el área de planeamiento serán contabilizadas de manera global y se distribuirán de acuerdo con las etapas, fases o unidades de actuación urbanísticas que dicho plan proponga, aplicando el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo 2º. Todo proyecto urbanístico y constructivo, deberá cumplir con las exigencias sobre áreas de cesión establecidas por el Gobierno Nacional, en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o en la norma que la modifique, complemente o sustituya.

Articulo 190. Porcentaje de Cesiones Urbanisticas Obligatorias. Toda licencia urbanística de urbanización, subdivisión y construcción, que generen o no, nuevas unidades inmobiliarias, deberá realizar las siguientes cesiones:

1. Licencias urbanistica de urbanización: Cinco o más predios.

1.1 Uso residencial:

Cesión A: 22% del área bruta del predio para vías, incluyendo lo correspondiente a la sección publica de la vía (Calzada, anden y zona verde). Los rangos aquí establecidos podrán ser variados, siempre y cuando se cuente con una justificación técnica y/o topográfica que sustente la construcción de una cantidad inferior de vías.

Cesión B: 32% del área bruta del predio así:

25% del suelo destinado para zonas verdes (Parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas, etc.).

7% suelo para construcción de equipamientos (Suelo urbanizable no urbanizado).

Cesión C: 1% del área bruta del lote como área construida, en el lugar que sea indicado por la Secretaria de Planeación.

Parágrafo. En ningún caso, las áreas de cesión tipo A y B pueden ser inferiores al 54% del área bruta del predio, el porcentaje de vías que se deje de construir se imputara a las zonas verdes o será compensado.

1.2 Uso diferente al residencial:

Cesión A: Las que tenga el municipio previsto en su Plan vial y/o las que se definan en el estudio de movilidad, que para tal efecto deba entregar el propietario con el fin de no generar problemas de movilidad sobre la vía y sectores aledaños o área de influencia del proyecto, la exigencia del estudio será discrecionalidad de la Secretaria de Planeación.

Cesión B: 10% del área bruta del predio, para la ubicación de equipamientos comunitarios, que podrán ser compensados de acuerdo a las características del proyecto, donde la Secretaría de Planeación lo disponga o en dinero. Este suelo debe ser urbanizable no urbanizado:

Cesión C: 1% del área total construida.

2. Licencia urbanistica de subdivisión o loteo: Hasta cuatro (4) predios

2.1 Uso residencial:

Cesión A: No aplica.

Cesión B: No aplica.

Cesión C: 1,0% del área bruta del predio como área construida en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación.
2.2 Uso diferente al residencial:
Cesión A: No aplica.
Cesión B: No aplica.
Cesión C: 1,0% del área bruta del lote como área construida en el lugar que sea indicado por la Secretaria de Planeación.
3. Licencia urbanística de construcción (bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares): En las modalidades de: Obra nueva, ampliación, adecuación, modificación y reforzamiento estructural, que generen nuevas unidades de uso residencial:
Cesión A: No aplica.
Cesión B: No aplica.
Cesión C: 1,5% del área construida, ampliada, adecuada, modificada o reforzada.
4. Licencia urbanística de construcción en las modalidades de: Ampliación, adecuación, modificación y reforzamiento estructural; que no generen nuevas unidades residenciales:
Cesión A: No aplica.
Cesión B: No aplica.
Cesión C: 0,5 % del área construida, ampliada, adecuada, modificada o reforzada.
5. Licencia urbanística de construcción en las modalidades de: Obra nueva, ampliación, adecuación, modificación y reforzamiento estructural; Diferentes al uso residencial:
Cesión A: No aplica.
Cesión B: 1% del área bruta del predio (Aplica cuando se generen nuevas unidades inmobiliarias).
Cesión C: 1 % del área total construida, ampliada, adecuada, modificada o reforzada.

Artículo 202. Obligaciones Especiales Correspondientes a los Servicios de Parqueadero Privado y de Visitantes. Todo proyecto urbanístico y constructivo, de adiciones y reformas, que generen nuevas destinaciones o cambio de uso, deberá cumplir con exigencias de parqueo privado y para visitantes, en concordancia con el número de viviendas, de locales para comercio y servicios mercantiles, de oficinas, de industria o institucionales, y de acuerdo con los requerimientos del uso específico, entre otros. Estos se dispondrán dentro del área útil del lote, respetando las zonas verdes, los retiros a linderos y a la vía.
Los estacionamientos se dividen en dos clases:
1. Estacionamientos de uso exclusivo de determinado usuario o propietario: Son

los estacionamientos privados contemplados en las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.

2. *Estacionamientos de servicio público: Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios para uso industrial, actividad económica terciaria, usos cívicos o institucionales.*

Parágrafo 1º. No se exonerarán de tal obligación los desarrollos destinados a la vivienda de interés social.

Parágrafo 2º. En las zonas con tratamiento de mejoramiento integral, donde la Administración Municipal intervenga, el proyecto determinará las necesidades de parqueo privado y de visitantes o públicos, y su localización, y será el Municipio quién realice las obras constructivas para tal fin.

Parágrafo 3º. Cuando el tamaño del lote no lo permita, o técnicamente no sea posible, se podrá autorizar el cumplimiento de esta obligación en parqueaderos localizados a no más de dos cuadras del proyecto, que hagan parte de las áreas comunes de la copropiedad y que cumplan con las normas específicas que para ellos se definan, garantizando su permanencia en el tiempo o se compensara en dinero en el caso en que no exista la posibilidad mencionada anteriormente.

Artículo 203. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento Privado para Desarrollos Residenciales.

1. *Los proyectos residenciales, deberán cumplir con un cupo por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores sólo en los proyectos de VIS, en los cuales deberán cumplir como mínimo con un (1) cupo por cada dos (2) viviendas.*
2. *En las zonas donde se han generado urbanizaciones en primeros niveles, sin haber exigido inicialmente el requerimiento de estacionamientos para desarrollos unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, donde existen desarrollos aprobados y ejecutados en primer nivel, que no permiten desarrollar estacionamientos, no se exigirá el cumplimiento de este requisito.*
3. *Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo o su compensación.*

Artículo 204. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento para Visitantes para Desarrollos Residenciales.

1. *Las urbanizaciones, deben cumplir como mínimo con un cupo de parqueo*

para visitantes, por cada tres unidades de vivienda.

2. *Los proyectos de Vivienda de Interés Social, deben cumplir con un cupo por cada seis (6) unidades de vivienda.*
3. *Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo o su compensación.*

Articulo 205. Obligaciones de Celdas de Estacionamiento para Desarrollos Diferentes al Residencial.

1. *Los usos comerciales, deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 50 m² de área construida.*
2. *Los usos industriales y los cívicos o institucionales, deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 100 m² de área construida.*
3. *Los estacionamientos, podrán estar dispuestos en superficie, altura, sótano y/o semisótano.*
4. *Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de uso, se exigirá el cumplimiento de las cuotas de parqueo.*

Parágrafo: La Secretaría de Planeación, podrá determinar un mayor cupo de parqueos en los proyectos diferentes a los residenciales, cuando estos proyectos generen impactos negativos sobre la movilidad circundante y zona de influencia de su ubicación.

Articulo 220. Obligaciones del Urbanizador. El urbanizador tendrá como mínimo la obligación de entregar las siguientes obras y actividades:

1. *Andenes, calzadas debidamente pavimentadas, cordones, cunetas y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales.*
2. *Apertura, explanación de las áreas verdes y recreativas, delimitadas y debidamente dotadas; y las destinadas a futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar también claramente delimitadas.*
3. *Las áreas de cesión, las cuales deberán ser entregadas al Municipio adecuadas y habilitadas para su uso, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal. Estas deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento, en cuanto al acceso, aptitud para la construcción de los servicios que allí se instalen, y no tener afectaciones que impidan su utilización.*
4. *Dar cumplimiento a las áreas de cesión establecidas en el presente Acuerdo Municipal.*

VIVIENDA	(m^2)	
UNIFAMILIAR	60	6
BIFAMILIAR	84	6
TRIFAMILIAR	100	7
MULTIFAMILIAR	120	Frente mínimo: 7m., y 1m. adicional por cada piso que tenga la edificación después del tercer piso.

- *Las densidades, aplicables a vivienda serán las establecidas en cada polígono de tratamiento donde aplique este concepto.*
- *No se permitirá la partición de los frentes de lotes, para solución apareada en un solo nivel.*
- *En proyectos de tipo netamente comercial, se exigirá un frente mínimo de 4 m. y un área mínima de local de 20 m^2.*

Parágrafo 3º. La Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, podrá autorizar un área menor de local comercial de 20m^2, previa aprobación del Concejo Municipal, siempre y cuando los locales generados queden con accesos directos; solo aplica para los casos especiales que serán sustentados en la presentación del proyecto de Acuerdo.

Artículo 252. Iluminación y Ventilación. Toda edificación, debe disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia, las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma, y podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.
Las especificaciones respecto a patios y vacíos, se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

Artículo 253. Dimensiones Mínimas de Patios y Vacíos. En las edificaciones destinadas a vivienda y a otros usos diferentes, que cuenten con una altura de 3 pisos o más, el lado mínimo del patio o retiro será de tres (3.00) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve metros cuadrados (9.00 m^2). Esta dimensión se incrementará en 0.50 m. por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se deberán respetar desde el nivel en que éste comience.

En edificaciones para vivienda de un sólo piso, la dimensión mínima del lado de patios o vacíos será de dos (2.00) metros y el área mínima de cuatro (4.00 m^2) metros cuadrados. En edificaciones para vivienda de dos (2) pisos, el lado mínimo será de dos metros con cincuenta (2.50 m.) y el área mínima de seis metros con veinte cinco centímetros cuadrados (6.25m^2). Si la vivienda se realiza mediante un proceso de adición hasta 4 pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio, se cumpla en cada piso independientemente; en los casos en los cuales se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio será la mayor para todos los niveles.

Cuando el proyecto arquitectónico resulte afectado sensiblemente por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores, se permitirá la reducción del lado mínimo a dos metros (2.00 m.) en edificaciones hasta 3 pisos, siempre y cuando, se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponde por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

Para edificaciones hasta 4 pisos de altura, se podrán proyectar vacíos con un lado mínimo de dos con cincuenta (2.50 m.) metros, cumpliendo con el área mínima en función de la altura, cuando se utilicen exclusivamente para iluminar y ventilar cocinas o áreas de servicios. Del quinto piso en adelante, esta medida se deberá incrementar en forma constante en 0.50 metros adicionales por piso.

No se permitirá la utilización con fachada abierta del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales, o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6.00 m.). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas, o servicios sanitarios, y cumplan con las especificaciones de las fachadas semi cerradas, o en aquellos en los cuales mediante el diseño de la ventanearía, se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas, y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes.

El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, se podrá dividir como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de dicho piso; en los pisos superiores, el área de vacío obligatorio no se podrá fraccionar.

La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3.00 m.). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro se deberá cerrar con muro hasta el nivel de enrase de la edificación.

Cuando la ventana es perpendicular al medianero, y se encuentra a menos de tres

metros (3.00 m.) de este, deberá tener vidrio fijo y opaco hasta un metro con ochenta centímetros (1.80 m) del piso acabado.
En el caso de lotes que formen ángulos entre sí, tanto las puertas de acceso como las ventanas de la fachada, deberán respetar una distancia de un metro con cincuenta (1.50m) al lote contiguo, excepto en el caso de existir antejardín, donde la distancia mínima de la puerta o ventana al lindero será la dimensión del antejardín.
La distancia mínima entre ventanas opacas a linderos no podrá ser inferior a tres metros (3.00 m).
La distancia mínima entre ventanas que generen registros, no podrá ser inferior a seis metros (6.00 m).
Para el primer caso la ventilación deberá estar a uno con ochenta metros (1.80 m) del nivel de piso acabado.
Los espacios principales, tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones, destinadas al uso residencial, en cualquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente, a través de otros espacios de servicios, por buitrones o por medios mecánicos.
Se deberán observar los requerimientos de distancias mínimas entre fachadas, de acuerdo con su tipología, para evitar los registros visuales, los requerimientos de privacidad e independencia entre los habitantes de las diferentes propiedades privadas, retiros entre edificaciones de altura considerable, para evitar el encajonamiento de la vía, y la disminución de las condiciones de habitabilidad en los primeros pisos, secciones mínimas de vías y otros retiros, o reglamentaciones, en razón de las actividades que se realicen en las edificaciones y la compatibilidad entre las mismas.
Los aspectos específicos sobre estos temas, serán reglamentados en las normas específicas que se expidan por Decreto, por la Administración Municipal de Rionegro, de conformidad con sus facultades reglamentarias.

Artículo 254. Alturas. Para la aplicación de la edificabilidad por alturas, la dimensión de una unidad de piso será de 3.50 metros para el uso residencial; para los usos diferentes se definirá de acuerdo con los requerimientos específicos, contenidos en la Estatuto Básico de Urbanismo y Construcción.
Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción, no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente.
De todas maneras la edificación en su totalidad, no podrá modificar el número máximo de pisos autorizados en la Norma.

Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0:0 del andén, en el punto de acceso directo al predio.
Los sótanos y semisótanos no aplicarán para la definición de la altura de la edificación; no obstante, si el semisótano supera la altura de 1.50 metros con respecto al nivel 0:0 del andén en el punto más desfavorable de la extensión frontal del lote, por cualquiera de sus fachadas, se tomará como unidad de piso para la definición de la altura permitida o exigida.

Todo interesado en someter a aprobación un proyecto constructivo, se deberá acoger a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, donde se determinan los tratamientos, aprovechamientos, usos y normas para actuaciones urbanísticas y constructivas generales, y en las normas específicas que se expidan por Decreto, por la Administración Municipal de Rionegro, con el fin de que las edificaciones armonicen entre sí, con los espacios públicos del entorno, con la capacidad de soporte vial, de servicios y con el paisaje urbano.

Acoger lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015: "se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias nuevas los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia."

3. TRÁMITES MINIMOS PARA LICENCIA DE CONSTRUCCION:

Acatar los establecidos en el Decreto 1077 de 2015, y los que se requieran como adicionales por parte de esta oficina, para proceder con la solicitud presentada.

En cualquier caso, se entiende por incorporada al contenido del presente certificado, la totalidad de la normatividad vigente, especialmente la contenida en el Acuerdo 056 de Marzo 15 de 2011, Plan de Ordenamiento territorial.

La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

VIGENCIA: El presente Certificado se da de conformidad con las normas antes referidas y será válido hasta tanto estas se encuentren vigentes, Si al momento de radicar el proyecto se han generado nueva normativa, es de obligatorio cumplimiento dentro del proyecto.

NOTA: CABE ACLARAR QUE EL PREDIO OBJETO DE LA SOLICITUD Y LA CONSTRUCCION EXISTENTE EN EL MISMO SE ENCUENTRAN DENTRO DEL INVENTARIO DE BIENES DE INTERES PATRIMONIAL CONSIGNADO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNCIPIO DE RIONEGRO, ACUERDO 056 DE 2011.

Atentamente,

PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
Subsecretaria Ordenamiento Territorial

Redactor: Juan Gabriel Londoño Rueda