

DECRETO **367**

11 OCT 2019

“POR MEDIO DEL CUAL SE REGULARIZA Y LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL POLÍGONO C1_MI_05 DENOMINADO QUEBRADA ARRIBA DEL DECRETO 124 DE ABRIL DE 2018 “POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN LOS ACUERDOS 056 DE 2011, 023 DE 2012, 028 DE 2016 Y EL 002 DE 2018 - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, ANTIOQUIA en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales en especial las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, la Ley 1848 de 2017, el Decreto Nacional 564 de 2006, compilado en el Decreto 1077 de 26 de mayo de 2015, el Decreto Municipal 124 de 2018 “Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018”, y

CONSIDERANDO

1. Que es competencia de los municipios planificar y organizar su territorio, a través de acciones político-administrativas, mediante la aplicación de instrumentos de planificación complementaria, previstos en la Ley 388 de 1997, con el fin de cumplir los principios fundamentales del ordenamiento territorial.
2. Que los proyectos de regularización y legalización urbanística son instrumentos de planificación complementaria establecidos en la Ley 9 de 1989 y desarrollados en la Ley 388 de 1997, los cuales son aplicables a los asentamientos humanos que se han generado sin planificación y considerados, por los municipios, como objeto de mejoramientos integrales.
3. Que el artículo 3.2.1.5 del Decreto 124 de 2018 “Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, establece que el tratamiento de mejoramiento integral aplica a las áreas homogéneas caracterizada por un desarrollo incompleto e inadecuado.
4. Que el inciso segundo del artículo 3.2.1.5 del Decreto 124 de 2018 preceptúa: el propósito de desarrollo para estas áreas, está dirigido específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: espacio Público, vías, transporte y equipamientos, así como la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda, como una estrategia de gestión urbana dirigida a atender en forma integral los desequilibrios territoriales, ambientales, socio-

culturales y socio-económicos en el Municipio y lograr el incremento de los niveles de integración socio-espacial, la sostenibilidad ambiental y el mejoramiento de la calidad de vida de la población. Adicionalmente, el reasentamiento de población localizada en zonas con condición de riesgo por movimiento en masa o inundación, la legalización de la tenencia de la tierra, el reconocimiento de las edificaciones.

5. Que el polígono C1_MI_05, denominado Quebrada con un área total de 8,62 Ha, se encuentra señalado en el artículo 3.2.1.5 del Decreto 124 de 2018 compilatorio de los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 con tratamiento de Mejoramiento Integral.
6. Que el inciso tercero del artículo 3.2.1.5 del Decreto 124 de 2018 define que la intervención sobre estos territorios será fundamentalmente de carácter público y que las acciones de desarrollo urbano se deberán articular con las políticas sectoriales e inversiones derivadas del Plan de Desarrollo Municipal.
7. Que el inciso quinto del artículo 3.2.1.5 Decreto 124 de 2018, establece que la administración municipal a través del Alcalde emitirá el acto administrativo adoptando la reglamentación urbanística específica o complementaria aplicable a cada programa de Mejoramiento Integral de Barrios – MIB. Los procesos de legalización y regularización se realizarán sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos en la ocupación informal.
8. Que, según lo anterior, el instrumento a utilizar es un proyecto de mejoramiento integral de barrios (MIB), el cual incluirá acciones de legalización y regularización.
9. Que a través de este instrumento, se pretende mejorar las condiciones urbanísticas de este sector mediante la articulación del territorio por medio de la reconfiguración de la morfología del polígono, calzando las manzanas a través de proyectos residenciales estratégicos, convirtiendo la zona en receptora potencial de vivienda y proponiendo un sistema de movilidad y de espacios públicos y colectivos que aporten a la reconstrucción de las dinámicas de barrio, fomenten la educación y la cultura dentro de la comunidad para promover un territorio seguro y sostenible, ambiental y socialmente.
10. Que según lo dispuesto por el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 1077 de 26 de mayo de 2015, la Administración Municipal está facultada para reconocer la existencia de los asentamientos humanos que se encuentran en el área de planificación, puesto que fueron realizados con anterioridad al 27 de junio de 2003, además de aprobar los planos urbanísticos y expedir la reglamentación urbanística correspondiente.



367 **11 OCT 2019**

11. Que el proyecto urbano de regularización y legalización urbanística, que se adopta por medio del presente Decreto, fue debidamente socializado con la comunidad asentada en el área de planificación el 3 y 9 de Julio de 2018 constituyendo un instrumento de planificación complementaria del territorio, en la cual se busca articular la inversión pública y privada, con un programa de ejecución debidamente establecido, acorde con el modelo de la ciudad.
12. Que el Plan de Desarrollo Municipal 2016 – 2019 “Rionegro, Tarea de Todos.”, a través de su componente de Vivienda y Hábitat, incluye el “Programa: implementación de programas y proyectos de mejoramiento integral de barrios”, el cual busca facilitar el acceso a vivienda digna. El presente proceso se adelantó de manera oficiosa, a fin de dar cumplimiento al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, compilado en el Decreto 124 de 2018 Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 y al Plan de Desarrollo en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

En mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. Declárese regularizado urbanísticamente el polígono identificado con el código C1_MI_05, denominado Quebrada Arriba, con tratamiento de mejoramiento integral, identificado en el área de planificación e intervención delimitado así: por el noroccidente con la manzana 44 del barrio Alto del Medio, ubicada sobre la carrera 60A hasta el cerramiento del conjunto residencial Arrayanes; por el suroccidente con el cauce de la quebrada Subachoque hasta la Institución Educativa Baldomero Sanín Cano y por la calle 52.

El presente decreto hace las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes, de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 17 del Decreto 1203 de 2017.

ARTICULO 2 LEGALIZACIÓN. El presente acto administrativo no contempla la legalización de los derechos de propiedad de poseedores y ocupantes del área de planificación, tal legalización deberá sujetarse a lo dispuesto en la legislación Colombiana para el efecto. El interesado deberá aportar los conceptos técnicos de factibilidad que sean requeridos para dicha legalización.

PARÁGRAFO. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.3 del decreto 1077 de 2015, no procederá la legalización de la parte del asentamiento humano

Página 3 de 31



Dirección: Calle 49 n.º 50-05 / Palacio Municipal / Rionegro, Antioquia
PBX: (+ 574) 520 40 60 / Código postal: 054040 / NIT: 890907317-2 /
Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co
Sitio web: www.rionegro.gov.co

738

que se encuentra ubicado en suelos de protección señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 002 de 2018 –POT-.

ARTÍCULO 3. CONTENIDO BÁSICO. Hace parte integral de este Decreto, los planos que en él se protocolizan, los cuales constituyen el estudio urbanístico final de que trata el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto 1077 de 2015, así como los anexos que se listan a continuación:

1. Anexo 1. Documento técnico de soporte –DTS-
2. Anexo 2. Levantamiento Inestabilidad
3. Anexo 3. Levantamiento zonas inundables
4. Anexo 4. Planos Protocolizados.

[Handwritten mark]

Código del Mapa	Nombre
MIB_QA_DR01	Modelo de ocupación
MIB_QA_DR02	Tipos de Intervención y delimitación de los proyectos integrales vecinales
MIB_QA_DR03	Áreas dotacionales y de espacio público
MIB_QA_DR04	Áreas de consolidación y nuevos desarrollos
MIB_QA_DR05	Matricula inmobiliaria
MIB_QA_DR06	Proyecto Integral Vecinal Las Margaritas
MIB_QA_DR07	Proyecto Integral Vecinal Parque Lineal La Subachoque
MIB_QA_DR08	Proyecto Integral Vecinal Los Arrayanes
MIB_QA_DR09	Proyecto Integral Vecinal Jardines
MIB_QA_DR10	Proyecto Integral Vecinal Los Caminos
MIB_QA_DR11	Proyecto Integral Vecinal Alto de la Mosca
MIB_QA_DR12	Zonificación de la amenaza por movimiento en masa y zonas inestable del polígono Quebrada Arriba
MIB_QA_DR13	Propuesta urbana

Tabla 1 Planos protocolizados

ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto rige para el reconocimiento de edificaciones, así como para los nuevos desarrollos en el polígono C1_MI_05, con tratamiento de mejoramiento integral, denominado Quebrada Arriba del municipio de Rionegro, Antioquia.

TÍTULO 1



COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES.

ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS DEL DECRETO DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. El presente Decreto de Regularización y Legalización Urbanística se fundamenta en los principios establecidos por la Ley 388 de 1997 en su artículo 2 y en los principios señalados por el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 002 de 2018.

ARTÍCULO 6. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación sobre la cual se aplica la presente normativa está identificada por el código C1_MI_05, denominado Quebrada Arriba, posee una extensión de 8,62 hectáreas y está delimitada de la siguiente manera: por el noroccidente con la manzana 44 del barrio Alto del Medio, ubicada sobre la carrera 60A hasta el cerramiento del conjunto residencial Arrayanes; por el suroccidente con el cauce de la quebrada Subachoque hasta la Institución Educativa Baldomero Sanín Cano y por la calle 52.

ARTÍCULO 7. PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al área de planificación objeto de este decreto, además de las aquí establecidas, las normas estructurantes y generales del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro", o las normas que lo modifique, adicione o sustituya.

CAPÍTULO 2

MODELO DE OCUPACIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

ARTÍCULO 8. MODELO DE OCUPACIÓN. El proyecto busca la reconfiguración de la estructura urbana mediante la recuperación de la conexión ecosistémica, la generación de una red de movilidad continua integrada a la red ecológica, el reasentamiento y mejoramiento de vivienda y la creación de espacio público efectivo con el fin de promover un territorio seguro y sostenible, ambiental y socialmente, como se presenta en el plano identificado con el código MIB_QA_DR01.

ARTÍCULO 9. OBJETIVOS DE LA REGULARIZACIÓN. Son objetivos del presente Decreto de regularización y legalización urbanística los siguientes:



1. OBJETIVO GENERAL.

Mejorar la calidad del hábitat mediante la recuperación ecosistémica y la reconfiguración de la estructura urbana que contribuya a la adecuada accesibilidad, a la seguridad y al fortalecimiento del sentido de pertenencia de la comunidad por su territorio.

2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

2.1. DIMENSIÓN AMBIENTAL

- Implementar acciones encaminadas a conservar el Área de manejo ambiental sostenible Quebrada Subachoque.
- Implementar acciones encaminadas a conservar el Área de manejo ambiental sostenible Quebrada Alto de la Mosca.
- Implementar acciones para fortalecer la cultura ambiental responsable.

2.2. DIMENSIÓN GESTIÓN DEL RIESGO

- Mitigar las amenazas por movimientos en masa, priorizando las zonas más inestables, mediante el manejo de aguas superficiales y técnicas de estabilización de taludes mediante bioingeniería
- Mitigar la amenaza por inundaciones asociadas a escorrentía, mediante la gestión integral del agua a diferentes escalas (vivienda, elementos de movilidad, espacio público, etc.).
- Reducir el riesgo por inundación asociado a la Quebrada Subachoque, mediante la restauración ecológica de la llanura de inundación
- Reducir los factores de vulnerabilidad a través de acciones en los diferentes componentes (social, ambiental, físico-construido y jurídico).

2.3. DIMENSIÓN SOCIAL

- Promover la co-gestión de acciones, a través de la implementación de mecanismos de fortalecimiento comunitario, articulación con la institucionalidad y formación de líderes que dinamice la ejecución y sostenibilidad de las intervenciones del MIB.

2.4. DIMENSIÓN FÍSICA CONSTRUIDA.

367

11 OCT 2019

2.4.1. Componente de vivienda.

- Generar proyectos residenciales VIP para la reubicación de las viviendas impactadas por el proyecto vial Calle 52 y por la adecuación de la red de movilidad.
- Reponer en sitio propio las viviendas que no estén afectadas por acciones de reasentamiento y que estén construidas con materiales provisionales o en alto estado de deterioro.
- Identificar lotes de oportunidad y determinar los lineamientos para la construcción de nuevos proyectos residenciales.
- Identificar las construcciones susceptibles de participar en un programa de mejoramiento y definir las restricciones en relación al grado de afectación.

2.4.2. Componente de movilidad.

- Mejorar el sistema de movilidad barrial conectando el sistema de circulación existente con la calle 52E (Mirador de San Nicolás) y la urbanización Arrayanes a través de la carrera 59A.
- Mejorar la sección vial de la calle 52 para permitir la coexistencia segura del flujo peatonal, de bici-usuarios y vehicular de manera bidireccional.
- Adecuar los elementos de movilidad existente mejorando sus condiciones físicas garantizando un flujo peatonal continuo y conectado.

2.4.3. Componente de espacio público.

- Crear espacio público efectivo articulado a la red ecológica.
- Establecer espacios públicos que sirvan de contención al desarrollo informal y dinamicen los proyectos habitacionales.
- Desarrollar espacio público efectivo en centros de manzanas para promover zonas de encuentro barrial que mejoren las condiciones de habitabilidad.

2.4.4. Componente de equipamiento.

- Construir un espacio para facilitar el encuentro comunitario y promover actividades culturales y de formación dirigidas a la población del área de influencia.

2.5. DIMENSIÓN NORMATIVA.

- Adelantar procesos para adquirir los predios requeridos en el desarrollo de los proyectos, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo dentro de un proceso que integre acompañamiento social.

Artículo 10. ESTRATEGIAS TERRITORIALES. Los objetivos se logran a través de las siguientes estrategias:

VIVIENDA

- Construcción de proyectos residenciales VIP.
- Construcción de viviendas para reposición en sitio VIP.
- Identificación de lotes de oportunidad para futuros proyectos residenciales.
- Determinación de los lineamientos urbanos y técnicos para el desarrollo de cada lote de oportunidad.
- Identificación de las construcciones susceptibles a mejorar a partir de la propuesta del proyecto MIB.

MOVILIDAD

- Construcción de la conexión vehicular y peatonal entre la Calle 52 y la Urbanización Arrayanes a través de la Carrera 59A.
- Construcción de la conexión peatonal entre el mirador de San Nicolás y la Carrera 59 A a través de la Calle 52E.
- Reasentamiento de las viviendas ubicadas sobre el área de intervención del proyecto vial.
- Ampliación de la sección vial de la Calle 52.
- Construcción de nuevas conexiones peatonales y actuales senderos informales.
- Reasentamiento de las viviendas ubicadas sobre el área de intervención para la adecuación de senderos.
- Reconstrucción de elementos de movilidad existentes con deficiencias en su materialidad y accesibilidad.
- Adecuación de elementos de movilidad existentes para garantizar un óptimo funcionamiento.

ESPACIO PÚBLICO

- Construcción de espacios de esparcimiento comunitario asociados a la recuperación de la red ecológica.

367 11 OCT 2019

- Definición de lineamientos para la construcción de espacio público asociado a los proyectos nuevos de vivienda y movilidad.
- Construcción de áreas de recuperación ambiental.
- Construcción y adecuación de centros de manzana.
- Reasentamiento de las viviendas ubicadas sobre el área de intervención para generar los centros de manzana.

EQUIPAMIENTO

- Construcción de la nueva sede comunal.
- Reasentamiento de las viviendas ubicadas sobre el área de intervención.

ARTÍCULO 11. TIPOS DE INTERVENCIÓN. El polígono de planificación presenta 4 tipos de intervención que se ilustran en los planos con código MIB_QA_DR02 "tipos de intervención y delimitación de los proyectos integrales vecinales":

1. Áreas dotacionales y de espacio público: Son áreas sobre las cuales existen o se proyectan elementos de infraestructura urbana tales como espacio público, equipamientos o elementos de movilidad, así como las áreas de protección ambiental o áreas con suelos con condición de riesgo, que requieren un manejo especial y que por tal razón, cuentan con construcciones a reasentar. Estas áreas se pueden apreciar en el plano MIB_QA_DR03; están conformadas por el cauce y la llanura de inundación de la quebrada Subchoque, ubicada en la manzana 16 del área de intervención y por el Boulevard de la 52, vía proyectada en el Plan de Movilidad del municipio.
2. Áreas de Consolidación: Conformadas por construcciones que se conservan y que son susceptibles de diagnosticar para programas de mejoramiento de vivienda y para procesos de ampliación, reconocimiento o conformación de nuevos desarrollos, las cuales se espacializan en el plano identificado con el código MIB_QA_DR04.
3. Áreas de Intervención previo proceso de legalización de la tenencia del suelo: En ellas existen predios y construcciones cuya tenencia no está claramente determinada mediante una matrícula inmobiliaria, según información catastral, estas áreas se delimitan en el plano con código MIB_QA_DR05 y se cruzan con las demás áreas de vivienda aquí descritas en el plano con código MIB_QA_DR04, que hacen parte integral de este documento.
4. Áreas para nuevos desarrollos: Son áreas en las cuales se identifican lotes de oportunidad para el desarrollar de proyectos de vivienda para reasentamiento por iniciativa pública o en las que existen lotes de oportunidad para desarrollos

futuros por parte de privados, de acuerdo con el plano identificado con el código MIB_QA_DR04.

5. Áreas de consolidación con restricción por crecimiento: Son aquellas que se encuentran en áreas de consolidación pero requieren control en altura por estar localizadas dentro de franjas de retiro a líneas de alta tensión, de acuerdo con el plano identificado con el código MIB_QA_DR04

ARTÍCULO 12. ZONAS VERDES ESPECIALES Y ACCIONES. Dentro del área de planificación, se encuentran dos áreas de manejo ambiental: Quebrada Subachoque y Quebrada Alto de la Mosca.

La Quebrada Subachoque involucra el cauce y llanura de inundación. Su área coincide con los sub-proyectos EP_9 y MOV_19, como se ilustra en el plano MIB_QA_DR13. A fin de buscar su recuperación se construirá un parque lineal, por ello se deberán reasentar las viviendas ubicadas en dicha área. Las intervenciones constructivas sobre este parque, deberán garantizar un mínimo de 80% en superficies permeables e incorporará elementos de espacio público de pequeño tamaño, para promover la apropiación del espacio por parte de la comunidad.

No podrán realizarse vertimientos directos a la quebrada, ni arrojar residuos sólidos.

Quebrada Alto de la Mosca: Esta área involucra su cauce y llanura, así como espacio verde a los alrededores de la misma, ubicado en las manzanas 30 y 44 del Barrio 12 y rodeado por el sub-proyecto MOV_18, ver el plano MIB_QA_DR13. Está expuesto a las zonas de inundación, así como a las zonas de inestabilidad alta QA2 y media QA3 (Anexo del DTS Diagnóstico "Levantamiento de Inestabilidad Quebrada Arriba).

Se contempla como acciones prioritarias la perfilación del talud, con el fin de disminuir la pendiente hacia los predios del 1 al 4; así mismo, se debe realizar un manejo de aguas, mediante la construcción de cunetas para la recolección de aguas lluvias en la parte alta y perimetral, además del retiro de la vegetación pesada. Adicionalmente, se propone la realización de un estudio geotécnico para determinar otras medidas de mitigación estructural aplicando técnicas de bioingeniería.

En cuando a la quebrada, será necesario mitigar la socavación en la margen derecha; remodelar el talud para generar bermas; manejar las aguas mediante construcción de cunetas para la recolección de aguas lluvias en la parte alta y manejo de aguas de los techos de las casas circundantes.

PARÁGRAFO. Se deberán realizar estudios hidrológicos e hidráulicos que permitan definir la mancha de inundación, así como establecer las intervenciones necesarias para no crear condiciones de riesgo y mantener una amenaza baja por inundación.

Página 10 de 31



Dirección: Calle 49 n.º 50-05 / Palacio Municipal / Rionegro, Antioquia
PBX: (+574) 520 40 60 / Código postal: 054040 / NIT: 890907317-2 /
Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co
Sitio web: www.rionegro.gov.co

367 11 OCT 2019

ARTÍCULO 13. PROYECTOS INTEGRALES VECINALES –PIV-. Los proyectos integrales vecinales PIV, proponen la ejecución de un conjunto de subproyectos, que responden a diferentes sectores de inversión, en un microterritorio acotado a la cuadra y/o la manzana. Su objetivo principal es motivar la participación de las comunidades de su entorno inmediato, desde las etapas de gestión, ejecución y sostenibilidad de las intervenciones.

ARTICULO 14. PROYECTOS INTEGRALES VECINALES (PIV) EN EL POLIGONO QUEBRADA ARRIBA. Se definen seis proyectos vecinales para el polígono en cuestión delimitados de acuerdo al plano identificado con el código MIB_QA_DR02:

1. PIV Las Margaritas. Este proyecto genera las unidades habitacionales requeridas para reasentar la totalidad de los hogares, cuyas viviendas se ven afectadas por las adecuaciones del proyecto MIB, permitiendo viabilizar la ejecución de las futuras intervenciones en el polígono. Además, incluye la propuesta de una conectividad peatonal y vehicular bidireccional que conecta al barrio en sentido transversal con El Mirador los Arrayanes y San Nicolás. Finalmente, se propone la generación de un espacio público que dinamice las relaciones sociales de la nueva vivienda y complemente la red ecológica y el tratamiento de aguas lluvias desde la parte superior de la ladera. Se delimita en el plano con código MIB_QA_DR06 e incluye los subproyectos que se presentan a continuación:

Componente	Subproyecto	Descripción
Vivienda	VIP_01	Vivienda de Interés Prioritario para reasentamiento de viviendas dentro del programa MIB sobre la Calle 59AB
	VR_04	Reposición de vivienda en sitio
Movilidad	MOV_08	Construcción de la Calle 59AB generando conectividad en la parte alta con Arrayanes.
	MOV_09	Construcción calle peatonal hacia Arrayanes
Espacio Publico	EP_04	Mirador paisajístico

Tabla 2 Subproyectos PIV Las Margaritas

2. PIV Parque Lineal La Subchoque. Este proyecto pretende la recuperación medioambiental de la Quebrada Subchoque, a través de la recuperación de la llanura de inundación de la quebrada y la generación de un espacio público para la recreación, acompañado de pequeño comercio y espacios de encuentro. Para

su implementación se hará proceso de reasentamiento en el proyecto vecinal Las Margaritas. Este proyecto permite liberar espacio para ampliar la Calle 52 para que convivan armoniosamente los diferentes usuarios de la vía (peatones, cicloruta y vehículo). Se delimita en el plano con código MIB_QA_DR07 e Incluye los proyectos:

Componente	Subproyecto	Descripción
Vivienda	VR_05	Reposición de vivienda en sitio
Movilidad	MOV_18	Ampliación de la Calle 52 bidireccional, anden en ambos costados y zonas verdes permeables, cunetas asociadas a la red de agua lluvias para mitigar el riesgo de inundación por escorrentía.
Espacio Publico	EP_12	Parque Lúdico - recreativo "La Curva"
	EP_13	Parque Lineal Lúdico - recreativo "La Subachoque"
Equipamiento	EQ_01	Equipamiento Cultural

Tabla 3 Subproyectos PIV Parque Lineal la Subachoque

3. PIV Los Arrayanes. Este proyecto crea un circuito continuo de movilidad longitudinal que integra el sector a las nuevas dinámicas del proyecto vecinal Las Margaritas. Va acompañado de zonas verdes que ayuden a la retención de aguas lluvias para disminuir el impacto por escorrentía en la parte baja. Además, incentiva la interacción de la comunidad a través de centros de manzana promoviendo la participación y apropiación de este sector. Se delimita en el plano con código MIB_QA_DR08 y consta de los siguientes subproyectos:

Componente	Subproyecto	Descripción
Vivienda	VIP_02	Vivienda de Interés Prioritario para reasentamiento de viviendas dentro del programa MIB sobre la Calle 60A
	VR_01	Reposición de vivienda en sitio
	VR_02	Reposición de vivienda en sitio
	VR_03	Reposición de vivienda en sitio
Movilidad	MOV_01	Adecuación Calle 60A
	MOV_02	Construcción de tramo nuevo entre la Carrera 60A y 60 conectándolas peatonalmente

367 11 OCT 2019

Componente	Subproyecto	Descripción
	MOV_03	Construcción de tramo nuevo entre la Carrera 60A y 60 conectándolas peatonalmente
	MOV_04	Adecuación calle peatonal Calle 60
	MOV_05	Adecuación de calle peatonal y construcción de tramo nuevo entre la Carrera 60A y 52 conectándolas peatonalmente por el centro de manzana
	MOV_06	Calle peatonal nueva comunicando la Calle 60 con el interior de manzana el VIP_01
	MOV_07	Construcción de conexión peatonal entre la Carrera 60 y 59A, y adecuación de andenes al interior de las manzanas
Espacio Publico	EP_01	Parque ambiental interior de manzana
	EP_02	Parque ambiental interior de manzana
	EP_03	Parque ambiental conexión con VIP_01

Tabla 4 Subproyectos PIV Los Arrayanes

4. PIV Jardines. El objetivo de este proyecto es generar centros de manzana que articulen el nuevo sistema continuo de movilidad longitudinal con el mejoramiento de los senderos transversales ya existentes; garantizando así el tránsito seguro y adecuado de los peatones y promoviendo que con las nuevas condiciones los lotes vacíos se desarrollen a futuro terminando de configurar las manzanas. Se delimita en el plano con código MIB_QA_DR09 e incluye los siguientes subproyectos:

Componente	Subproyecto	Descripción
Vivienda	VR_06	Reposición de vivienda en sitio
	VR_07	Reposición de vivienda en sitio
	VR_08	Reposición de vivienda en sitio
	VR_09	Reposición de vivienda en sitio
Movilidad	MOV_12	Adecuación calle peatonal Carrera 58A

Componente	Subproyecto	Descripción
	MOV_13	Adecuación calle peatonal Carrera 5Cc, 57D y 58. Construcción de tramos nuevo en la Carrera 58
	MOV_14	Adecuación calle peatonal Carrera 57A y 57B
	MOV_15	Adecuación Carrera 52AA
	MOV_16	Adecuación Calle 52AB
Espacio Publico	EP_07	Parque ambiental interior de manzana
	EP_08	Parque ambiental interior de manzana
	EP_09	Plazoleta jardín
	EP_10	Plazoleta jardín
	EP_11	Plazoleta jardín

Tabla 5 Subproyectos del PIV Jardines

5. PIV Los Caminos. El objetivo de este proyecto es terminar de conectar el sistema de movilidad peatonal del sector y mejorar la materialidad y ergonomía de los tramos existentes para que las personas transiten en óptimas condiciones. Se delimita en el plano con código MIB_QA_DR10 y consta de los siguientes subproyectos:

Componente	Subproyecto	Descripción
Movilidad	MOV_10	Adecuación andén y construcción conexión peatonal Carrera 59
	MOV_11	Adecuación senderos peatonales Calle 52A y 5AB con Carrera 58AB y Carrera 58C
Espacio Publico	EP_05	Plazoleta jardín
	EP_06	Parque Lúdico-recreativo "Los Infantes"

Tabla 6 Subproyectos PIV Los Caminos

6. PIV Alto de La Mosca. El objetivo de este proyecto es dar continuidad a la conexión longitudinal existente acompañada de un centro de manzana que genere la apropiación de los habitantes del sector y ayude a que la zona deje de ser un foco de consumo de drogas. Además, mejorar la calidad de los andenes perimetrales existentes y recuperar el sistema ambiental de la Quebrada Alto de la Mosca. Se delimita en el plano con código MIB_QA_DR11.

367 11 OCT 2019

Componente	Subproyecto	Descripción
Vivienda	VR_10	Reposición de vivienda en sitio
Movilidad	MOV_17	Adecuación senderos peatonales Carrera 54A hasta Carrera 56
Espacio Publico	EP_14	Plazoleta jardín

Tabla 7 Subproyectos PIV Alto de La Mosca

TITULO 2

ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO 1

SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 15. ELEMENTOS Y MANEJO DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL. En el área de planificación se encuentran las quebradas Subachoque y Alto de la Mosca como elementos estructurantes del sistema ambiental, así como el suelo de protección constituido por el retiro de las mismas. En estas zonas de alto valor ambiental la actividad edificatoria está restringida solamente para actividades de generación de espacio público y equipamientos, de manera que se garantice su protección ambiental.

ARTÍCULO 16. CLASIFICACIÓN DE ZONAS DE APTITUD GEOLÓGICA PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO. Considerando las características geológicas y geomorfológicas de la zona se puede afirmar que las condiciones naturales del terreno tienden a la estabilidad. Sin embargo, las acciones antrópicas sobre los taludes y terrenos de la zona generan desestabilización ocasionando así movimientos en masa de tipo socio-natural.

Las causas de la inestabilidad se asocian principalmente a la construcción de viviendas adyacente a taludes de alta pendiente y al mal manejo de aguas de lluvia tanto por falta de adecuados sistemas de recepción de agua en los techos de las viviendas, y de conducción de agua en los senderos y vías.

Dentro del polígono Quebrada Arriba se definieron un total de 39 zonas de inestabilidad, el plano con código MIB_QA_DR12 presenta dichas áreas superpuestas al Mapa de Amenaza por Movimientos en Masa del artículo 2.2.9.5.

del Decreto 124 de 2018 y su descripción y manejo están definidas en el Anexo 2 "Levantamiento Inestabilidad" que hace parte integral del presente decreto.

ARTÍCULO 17. MANEJO DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL Y DE LOS RETIROS NORMATIVOS A CORRIENTES DE AGUA. Los retiros de las Quebrada son el determinado por el artículo 2.2.5.2.2.7 del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 -Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro"

El interesado en una licencia urbanística podrá aportar el estudio técnico de que trata el parágrafo 1 del artículo en mención, con el fin de optar por el respectivo ajuste cartográfico, cuando hubiere lugar a ello.

En la etapa de diagnóstico y formulación del programa de mejoramiento integral de barrios del municipio de Rionegro, se definieron tres zonas inundables en el polígono Quebrada Arriba, correspondientes a la zona de inundación asociada a la Quebrada Subchoque, zona de inundación asociada a la Quebrada Alto de la Mosca y a la zona de inundación por escorrentía. En el Anexo 3 "Levantamiento zonas inundables" se incluye una descripción detallada de cada una de dichas zonas y recomendaciones de manejo.

ARTÍCULO 18. SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL. Conforman el sistema estructurante urbano de origen artificial, los siguientes:

- a) Sistema de Espacio Público.
- b) Zonas verdes públicas
- c) Sistema de Equipamientos
- d) Sistema vial.
- e) Infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 19. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Para la configuración del sistema de espacio público de la zona objeto de la presente reglamentación, se establece los siguientes parques, asociados a los distintos PIV.

Localización	Proyecto integral vecinal	Nombre del subproyecto	Tipo	Área (m2)
Manzana 32 predio 71	Las Margaritas	Espacio público EP_04	Plaza/mirador paisajístico	1004,84
Manzana 16 predio 71	Parque Lineal La Subchoque	Espacio público EP_12	Parque/lúdico-recreativo	193,97

367

11 OCT 2019

Localización	Proyecto integral vecinal	Nombre del subproyecto	Tipo	Área (m2)
Manzana 16 predios 47 a 58, 60 a 66, 69, 70, 72 a 88, 137, 140, 143, 152, 163, 166, 175 y 176	Parque Lineal La Subachoque	Espacio público EP_13	Parque/parque lineal	5146,89
Manzana 32 predio 89	Los Arrayanes	Espacio público EP_01	Parque/parque ambiental	53,19
Manzana 32 predio 29 y 32	Los Arrayanes	Espacio público EP_02	Parque/parque ambiental	205,98
Manzana 32 predio 132	Los Arrayanes	Espacio público EP_03	Plaza/plazoleta jardín	123,92
Manzana 13 predio 29 y 54	Jardines	Espacio público EP_07	Parque/parque ambiental	95,09
Carrera 57B	Jardines	Espacio público EP_08	Parque/parque ambiental	24,75
Manzana 13 predio 45	Jardines	Espacio público EP_09	Plaza/plazoleta jardín	91,85
Manzana 23 predio 51 y 54	Jardines	Espacio público EP_10	Plaza/plazoleta jardín	141,10
Manzana 23 (predio 18 y 33), 24 (predio 5), 28 (predio 7 y 8)	Jardines	Espacio público EP_11	Plaza/plazoleta jardín	541,12
Manzana 51 predio 23	Los Caminos	Espacio público EP_05	Plaza/plazoleta jardín	118,43



Localización	Proyecto integral vecinal	Nombre del subproyecto	Tipo	Área (m2)
Manzana 29 predio 32	Los Caminos	Espacio público EP_06	Parque/lúdico-recreativo	140,63
Manzana 44 – barrio 12- predio 15	Alto de la Mosca	Espacio público EP_14	Plaza/plazoleta jardín	131,95

Tabla 8 Proyectos propuestos del sistema de espacio público

ARTÍCULO 20. ZONAS VERDES PÚBLICAS. Corresponde a aquellas zonas que requieren ser adecuadas para permanecer engramadas y arborizadas o aquellas adquiridas por el Municipio para tal fin.

ARTÍCULO 21. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. Con el fin de complementar el sistema estructurante de equipamientos en el sector y estimular la participación comunitaria, se generarán los siguientes equipamientos.

Localización	Proyecto integral vecinal	Nombre del subproyecto	Tipo	Área (m2)
Manzana 16 predio 79, 80, 81	Parque Lineal La Subchoque	Equipamiento EQ_01	Colectivo/cultural	201,03

Tabla 9 Proyectos propuestos del sistema de equipamientos

Las especificaciones constructivas de los equipamientos deberán ceñirse a las normas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial y la norma municipal específica a la que hubiere lugar.

PARÁGRAFO. La localización exacta de los equipamientos previstos en el presente Decreto, podrán ser modificados previo visto bueno de la Secretaría de Planeación

ARTÍCULO 22. COMPOSICIÓN DEL SISTEMA VIAL. La composición vial de la propuesta urbana busca potenciar la red existente a través de su mejoramiento físico y la construcción de nuevos tramos de conexión que permitan un flujo continuo y la vinculación con la estructura de movilidad que rodea el polígono. Para lograrlo se definen los siguientes proyectos:

367 11 OCT 2019

Localización	Proyecto integral vecinal	Nombre del subproyecto	Tipo	Área (m)	Acción
Manzana 32 predios 22, 71, 73, 112. Manzana 51 predios 10, 12, 16, 17 carrera 59A	Las Margaritas	Movilidad MOV_08	Vía vehicular/ calle peatonal	459,50	Construcción
Manzana 51 predio 25 y 26 calle 52E	Las Margaritas	Movilidad MOV_09	Calle peatonal	86,57	Construcción
Manzana 16 predios 51 a 58, 60 a 74, 82 a 88, 137, 151, 152, 166 y calle 52	Parque Lineal La Subachoque	Movilidad MOV_18	Vía vehicular	656,15	Construcción
Carrera 60A	Los Arrayanes	Movilidad MOV_01	Vía vehicular y calle peatonal	178,78	adecuación
Manzana 38 predio 30	Los Arrayanes	Movilidad MOV_02	Calle Peatonal	56,78	Construcción
Manzana 38 predio 10 carrera 60A	Los Arrayanes	Movilidad MOV_03	Calle peatonal	52,52	Construcción
Carrera 60	Los Arrayanes	Movilidad MOV_04	Vía vehicular	165,69	Adecuación
Manzana 32 predio 29 y 32 carrera 60	Los Arrayanes	Movilidad MOV_05	Calle peatonal	95	Adecuación
Manzana 32 predio 33 carrera 60	Los Arrayanes	Movilidad MOV_06	Calle peatonal	93,33	Construcción
Manzana 32 predio 89 y 164	Los Arrayanes	Movilidad MOV_07	Calle peatonal	144,85	Construcción
Manzanas 24 predio 5 Carrera 58A	Jardines	Movilidad MOV_12	Calle peatonal	149,35	Adecuación
Manzana 23 predio 15 y 45 carrera 58	Jardines	Movilidad MOV_13	Calle peatonal	273,43	Adecuación
Manzana 13 predio 26 y 27 Carrera 52A	Jardines	Movilidad MOV_14	Calle peatonal	112,27	Reconstrucción
Manzana 13 predio 2 44 y 45 Carrera 57	Jardines	Movilidad MOV_15	Calle peatonal	172	Adecuación
Calle 52AB	Jardines	Movilidad MOV_16	Calle peatonal	201,38	Adecuación

Localización	Proyecto integral vecinal	Nombre del subproyecto	Tipo	Área (m)	Acción
Manzana 29 predio 22 y manzana predio 29. Carrera 59	Los Caminos	Movilidad MOV_10	Calle peatonal	152,22	Construcción
Manzana 28 predios 27 al 29 y manzana 29 predio 29. Calle 52A	Los Caminos	Movilidad MOV_11	Calle peatonal	347,18	Reconstrucción
Manzana 13 predio 13	Alto de la Mosca	Movilidad MOV_17	Calle peatonal	216,47	Reconstrucción

Tabla 10 Proyectos propuestos del sistema vial

ARTÍCULO 23. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

DOMICILIARIOS. La infraestructura de servicios públicos está compuesta por los subsistemas de acueducto, alcantarillado, aseo, energía, gas y telecomunicaciones.

1. Subsistema de acueducto: El servicio de acueducto a cargo de Empresas públicas de Rionegro S.A.E.S.P, presenta una cobertura de 98,5% según resultados de la etapa de caracterización y diagnóstico del programa de Mejoramiento Integral de Barrios del Municipio de Rionegro.

En 10 viviendas de la manzana 16 se encuentran aguas subterráneas, recolectadas manualmente o por sistemas de bombeo para autoabastecimiento de las mismas, algunas de ellas poseen sistemas de captación y otras recolectan el efluente. Este fenómeno se debe probablemente al agua de la quebrada Subachoque que se filtra a través del suelo como reservorio y en relación a que las viviendas se encuentran construidas sobre la zona de retiro de la quebrada.

2. Subsistema de Alcantarillado: Según resultados de la etapa de caracterización y diagnóstico del programa de Mejoramiento Integral de Barrios del Municipio de Rionegro hay una cobertura del 97,7% a cargo de Empresas públicas de Rionegro S.A.E.S.P.

Algunas de las redes pasan por debajo de predios privados y construidos como es el caso de los predios 147, 148 y 159 de la manzana 32. Además, algunas viviendas de la manzana 44 del barrio 12 tienen sistema de alcantarillado informal que vierten a la quebrada el Alto de la Mosca. Esta situación evidencia falencias en el control urbanístico y oferta de vivienda formal asequible a la población.

367 11 OCT 2019

En la actualidad existe un déficit en el sistema de alcantarillado del polígono por la antigüedad de las redes, el material y la capacidad del mismo. Adicionalmente en tiempo de lluvia el alcantarillado colapsa por la deficiencia del sistema en los aspectos mencionados anteriormente, ocasionando afectaciones en las viviendas y generando contaminación hídrica por los vertimientos de las aguas residuales domésticas de las viviendas que no están conectadas a la red.

De acuerdo a la información generada en la etapa de caracterización y diagnóstico del programa de Mejoramiento Integral de Barrios del Municipio de Rionegro, las manzanas que presentan déficit en el sistema de alcantarillado principalmente es la 32, seguido de la 44 y por último la 13 que presenta un caso específico en el predio 34, por el cual pasa la red por debajo de la casa.

3. Subsistema de Aseo: Con base a la revisión documental del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS del municipio de Rionegro, Quebrada Arriba se encuentra en la zona 2 para el servicio de recolección de residuos sólidos en frecuencia 1-3-5 lunes, miércoles y viernes en turno nocturno de las 18:00 a las 02:00 teniendo una cobertura del 100% según el resultado de las encuestas.

Existen en el polígono puntos críticos de acumulación de residuos lo que identifica prácticas inadecuadas de disposición de los residuos sólidos en algunos sectores del mismo, ocasionando problemas ambientales como la contaminación del suelo generada por la acumulación de estos residuos que la población dispone inadecuadamente. De acuerdo a la información levantada en campo, se identifican 25 puntos de acumulación de residuos sólidos, de los cuales 10 son puntos críticos de acumulación de residuos y 15 son potenciales puntos críticos, es decir, "que son aquellos lugares donde se acumulan residuos sólidos, generando afectación y deterioro sanitario que conlleva a la generación de malos olores, focos de propagación de vectores, enfermedades y contaminación.

4. Subsistema de Energía: En relación al servicio de energía, presenta una cobertura total en el polígono que se representa mayormente con energía convencional, no obstante, se observó mediante las visitas de campo que hay diferentes puntos de las redes de energía en las que puede presentarse algún riesgo para la comunidad, lo cual se analiza en con mayor detalle en la sección de riesgos.
5. Subsistema de Gas: Según resultados de la etapa de caracterización y diagnóstico del programa de Mejoramiento Integral de Barrios del Municipio de Rionegro el polígono tiene alta cobertura del servicio de gas natural en un 64,5% la cual es la energía fósil menos contaminante y su rendimiento energético es superior al de cualquier otra fuente combustible, por lo tanto, ocasiona menos impactos ambientales, es más seguro y representa una amenaza menor que el gas propano que en el polígono tiene 31,2% de cobertura.

6. Telecomunicaciones: El polígono de Quebrada Arriba tiene cobertura total del servicio de telecomunicaciones, sin embargo, sólo el 46,55% cuenta con telefonía fija e internet con 43,21%. El acceso es limitado pese a las condiciones económicas que presenta el territorio, dificultando que toda la comunidad pueda adquirir el servicio.

TITULO 3

SISTEMA Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO 1

USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 24. USOS DEL SUELO. De conformidad con el modelo de ocupación, en el área de planificación las categorías generales de usos del suelo es el residencial como uso principal. Existe además una zona y corredor de comercio y servicios, así como áreas de protección y dotacional y de esparcimiento, como usos complementarios, en los cuales se promueve la mayor diversificación y mezcla de usos de que trata el artículo 3.2.2.19 del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro.

ARTÍCULO 25. USOS ESTABLECIDOS. Se consideran usos establecidos, aquellas actividades económicas existentes que fueron clasificadas como prohibidas antes de la vigencia del presente Decreto. Su reconocimiento será supeditado al cumplimiento de las normas del presente Acto Administrativo. De no haber norma aplicable al caso particular, deberá remitirse a las normas generales del POT.

CAPÍTULO 2

VIVIENDA

SECCIÓN 1

NORMAS PARA EL RECONOCIMIENTO Y NUEVOS DESARROLLOS

ARTÍCULO 26. CONCEPTO DE HABITABILIDAD. Para efectos del presente Decreto, se entiende por habitabilidad las condiciones de asentamiento humano internas y externas a la vivienda, dadas para satisfacer las necesidades de habitación, seguridad, salubridad, descanso, privacidad y accesibilidad a los sistemas estructurantes del territorio, en condiciones ambientales y físicas dignas y en circunstancias de formalidad.

367 **11 OCT 2019**

ARTÍCULO 27. RECONOCIMIENTO. Para efectos del presente Decreto, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual la autoridad municipal competente para expedir licencias de construcción o el Curador urbano, cuando estos últimos existan, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener dichas licencias, con anterioridad a la expedición de este Decreto y que se ajusten a las normas sobre la materia contenidas en éste.

PARÁGRAFO. No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ella que se encuentre localizada en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.
2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
3. Las zonas potencialmente inestables identificadas en el programa de mejoramiento integral de barrios del municipio de Rionegro cuya descripción y recomendaciones se encuentran en detalle en el Anexo 2_ Levantamiento Inestabilidad, que hace parte integrante del presente decreto y se especifican en el plano con código MIB_QA_DR12.
4. Las zonas de inundación asociadas a quebrada identificadas en el programa de mejoramiento integral de barrios del municipio de Rionegro cuya descripción y recomendaciones se encuentran en detalle en el Anexo 3_ Levantamiento zonas inundables, que hace parte integrante del presente decreto.
5. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del ARTICULO 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

ARTÍCULO 28. NORMAS PARA RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES. Las siguientes son las normas generales para el reconocimiento de edificaciones para el presente proyecto de regularización:

1. **Accesibilidad:** Las viviendas deberán contar con acceso desde vía pública, o servidumbres, bien sea peatonal o vehicular, que contemple cualquier sección vial.

2. Área mínima de lote y de vivienda: No habrá exigencia de área mínima de lote para los predios cuya subdivisión o partición fue realizada por orden judicial. Para los demás, el área mínima de lote para objetos del reconocimiento en el caso de tipología de vivienda unifamiliar será de 35 m², para la tipología bifamiliar y la tipología trifamiliar deberá corresponder al área mínima de vivienda de interés prioritario establecida en el artículo 3.3.2.4 del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro. En cualquier caso, toda vivienda deberá contar con espacio múltiple para área social, alcoba, servicio sanitario, cocina y zona de ropas.
3. Frente mínimo: Las viviendas deberán contar con un frente mínimo de 3,00 metros.
4. Alturas máximas de la construcción: La altura máxima permitida para el reconocimiento de edificaciones en esta área de planificación es de 5 pisos
5. Iluminación, ventilación, patios y/o vacíos: Deberá contar, como mínimo, con iluminación y ventilación natural de ingreso directo a través de fachadas, patios y vacíos. El lado mínimo de patios y/o vacíos deberá ser de 1 metro.

ARTÍCULO 29. PROCEDIMIENTO PARA RECONOCIMIENTO. El procedimiento para reconocimiento de la existencia de edificación será el señalado en el decreto de 1077 de 2015 para el efecto o la norma que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 30. NORMAS PARA NUEVOS DESARROLLOS. Los nuevos desarrollos dentro del polígono C1_MI_05, Quebrada Arriba deberán atender las siguientes disposiciones.

1. Las tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, deberán cumplir con las condiciones de áreas y frentes mínimos establecidas en el artículo 3.3.2.2 parágrafo 2. del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro.
2. Para el caso de actuaciones de construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) las áreas mínimas de vivienda serán las establecidas en el artículo 3.3.2.4 del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro.

367 11 OCT 2019

3. Los aprovechamientos para nuevos desarrollos serán los establecidos en el artículo 3.2.3.8 del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro.

4. Para el caso de los proyectos de vivienda de interés prioritario formulados dentro del programa de Mejoramiento Integral de Barrios adelantado por el Municipio, la densidad será la que se requiera para resolver el déficit habitacional identificado en el proceso de formulación del mismo, sin superar el índice de ocupación ni la altura máxima establecidos para el polígono Quebrada Arriba en el artículo 3.3.2.2 parágrafo 2. del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro.

ARTÍCULO 31. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIA. Con el fin de generar espacio público y concretar un mejoramiento armónico en la distribución espacial del área de planificación, se determinan como áreas de cesión pública obligatoria para los nuevos desarrollos las siguientes:

Para el caso de las cesiones Tipo A, las áreas de cesión pública para nuevos desarrollos se ceñirán a lo dispuesto por el Artículo 3.2.4.6 del Decreto 124 de 2018, que al respecto establece que para el caso de los polígonos de mejoramiento integral, sólo se obligará a la ampliación de vías colindantes con el predio o predios a desarrollar, acorde a las secciones establecidas en el plan vial municipal y a las que propuestas por el programa de Mejoramiento integral de Barrios enumeradas en el Artículo 22 y descritas en detalle en el nexo 1 "Documento técnico de soporte" en el capítulo 3.5 "Proyectos Integrales Vecinales Polígono Quebrada Arriba", que hace parte integral de este Decreto, con la sección vial que para cada una se define a continuación:

Localización	Nombre del subproyecto	Tipo	Sección de vía
Manzana 32 predios 22, 71, 73, 112. Manzana 51 predios 10, 12, 16, 17 carrera 59A	MOV_08	Vía vehicular/calle peatonal	Variable Mínimo 4.5m entre paramentos
Manzana 51 predio 25 y 26 calle 52E	MOV_09	Calle peatonal	2.55m entre líneas de paramento
Manzana 16 predios 51 a 58, 60 a 74, 82 a 88, 137, 151, 152, 166 y calle 52	MOV_18	Vía vehicular	Sección de vía 12m

Localización	Nombre del subproyecto	Tipo	Sección de vía
Carrera 60A	MOV_01	Vía vehicular y calle peatonal	Variable Mínimo 3.15m entre paramentos
Manzana 38 predio 30	MOV_02	Calle Peatonal	5.50m entre líneas de paramento
Manzana 38 predio 10 carrera 60A	MOV_03	Calle peatonal	3.95m entre líneas de paramento
Carrera 60	MOV_04	Vía vehicular	4m entre líneas de paramento
Manzana 32 predio 29 y 32 carrera 60	MOV_05	Calle peatonal	2m entre líneas de paramento
Manzana 32 predio 33 carrera 60	MOV_06	Calle peatonal	3.7m entre líneas de paramento
Manzana 32 predio 89 y 164	MOV_07	Calle peatonal	Variable Mínimo 1.85m entre paramentos
Manzanas 24 predio 5 Carrera 58A	MOV_12	Calle peatonal	Variable Mínimo 2.20m entre paramentos
Manzana 23 predio 15 y 45 carrera 58	MOV_13	Calle peatonal	Variable Mínimo 1.50m entre paramentos
Manzana 13 predio 26 y 27 Carrera 52A	MOV_14	Calle peatonal	Variable Mínimo 1.50m entre paramentos
Manzana 13 predio 2 44 y 45 Carrera 57	MOV_15	Calle peatonal	Variable Mínimo 2.0m entre paramentos
Calle 52AB	MOV_16	Calle peatonal	Variable

367 11 OCT 2019

Localización	Nombre del subproyecto	Tipo	Sección de vía
Manzana 29 predio 22 y manzana predio 29. Carrera 59	MOV_10	Calle peatonal	Mínimo 2.0m entre paramentos Variable Mínimo 2.80m entre paramentos
Manzana 28 predios 27 al 29 y manzana 29 predio 29. Calle 52A	MOV_11	Calle peatonal	Variable Mínimo 1.50m entre paramentos
Manzana 13 predio 13	MOV_17	Calle peatonal	Variable Mínimo 2.20m entre paramentos

Tabla 11 Secciones de vía establecidas para Cesiones Tipo A, polígono Q.A

Para el caso de las cesiones tipo B el porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas, será de conformidad a lo establecido por el Artículo 3.2.4.8 del Decreto 124 del 9 de abril de 2018.

Se excluyen las cesiones Tipo C según lo determina el Artículo 3.2.4.6 del Decreto 124 del 9 de abril de 2018, "por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro.

ARTÍCULO 32. SOBRE OBLIGACIONES ASOCIADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS: En consonancia con lo establecido en el artículo 3.2.5.2 Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro, el cual determina que en las zonas con tratamiento de mejoramiento integral, será el programa de mejoramiento integral quien lo defina de acuerdo a las necesidades de parqueo privado y de visitantes o públicos que sea identificada", se establece lo siguiente:

1. Quedan excluidos de la obligación de construir parqueaderos los subproyectos de vivienda de interés prioritario incluidos en el programa de mejoramiento integral de barrios que se desarrollen por parte de la Administración Municipal y que están incluidos en el artículo 12 de este Decreto de Regularización, por cuanto las áreas de los lotes destinados para

resolver las necesidades habitacionales del polígono, mediante reasentamiento de población in situ, no tienen la capacidad de albergar celdas de parqueo en áreas libres, condición que obliga la construcción de parqueaderos en altura que elevan los costos asociados al sostenimiento de la vivienda; costos que los hogares a reasentar no pueden asumir, dadas las condiciones de precariedad socioeconómica establecidas durante la etapa de diagnóstico del proyecto de mejoramiento de barrios.

2. Se excluyen de la obligación de construcción de parqueaderos a las tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.
3. Se adoptan las obligaciones de celdas de estacionamiento privado para nuevos desarrollos establecidas en el artículo 3.2.5.4 del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro.
4. Se adoptan las obligaciones de celdas de estacionamiento para visitantes o comunes establecidas en el artículo 3.2.5.5 del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro.
5. Para el caso de compensación de parqueaderos se adoptan las compensaciones establecidas en el artículo 3.2.5.3 del Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro.

TITULO 4

MECANISMO Y PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO 1

GESTIÓN DE LA REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN.

367 11 OCT 2019

ARTÍCULO 33. ADQUISICIÓN DE PREDIOS. En el evento de requerirse la adquisición de predios para concretar el modelo de ocupación y planteamiento urbano previsto en el presente Decreto, o por encontrarse en suelos en condición de riesgo, suelos de protección, y/o en áreas destinadas a proyectos urbanos o que en general requiera para el cabal desarrollo de procesos de regularización del polígono C1_MI_05 denominado Quebrada Arriba, la Administración Municipal aplicará los mecanismos de adquisición de predios previsto en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 34. GESTIÓN DE LA REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. La formulación y presentación de este instrumento es de iniciativa pública. En desarrollo de la gestión de la misma, la Administración Municipal podrá delegar en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en el presente Decreto.

La Administración Municipal, en cabeza de la secretaría de Hábitat, será la encargada de hacer seguimiento y apoyo al desarrollo adecuado del presente Decreto y para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas en él contenidas.

ARTÍCULO 35. CUADRO DE PROYECTOS. La descripción y características detalladas de los proyectos incluidos en el presente instrumento, se encuentran relacionados en el artículo 14 del presente Decreto y especificados en el documento técnico de soporte de Formulación del polígono Quebrada Arriba Proyectos integrales vecinales.

Para la ejecución de cada uno de los proyectos se deberá tener en cuenta el presupuesto que sea asignado y aprobado en cada vigencia fiscal.

ARTÍCULO 36. PARTICIPACIÓN COMUNITARIA. La participación de la comunidad se realizará a través de la estrategia de fortalecimiento comunitario establecido en el Documento Técnico de Soporte, que hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 37. PROTECCIÓN A MORADORES. Deberá aplicarse la política de protección a moradores en los casos en los cuales sea necesario un reasentamiento de población, garantizando el cumplimiento del principio de precaución en los términos de la Ley 1523 de 2012, expresada en la protección contra los desalojos, el aseguramiento del patrimonio familiar y el restablecimiento de las condiciones de los hogares.

ARTÍCULO 38. PROGRAMA DE TITULACIÓN DE PREDIOS. Se podrá realizar el programa de titulación gratuita de predios en los términos en que la norma nacional expresa, sobre aquellos bienes fiscales propiedad del Municipio de Rionegro.

PARÁGRAFO. El Municipio podrá orientar a la comunidad para el desarrollo de procesos de pertenencia de bienes privados.

ARTÍCULO 39. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS. Todas aquellas viviendas que no sean reasentadas, son susceptibles de ser diagnosticadas en un proceso de selección dentro del programa de mejoramiento de vivienda. El diagnóstico deberá verificar el cumplimiento de las condiciones físicas, sociales y jurídicas, según lo estipulado en el Acuerdo Municipal que reglamente esta materia.

Las restricciones para el mejoramiento son aplicables a las áreas sobre las cuales se debe priorizar la mitigación del riesgo ambiental o tecnológico antes de realizar alguna acción de mejoramiento de las viviendas.

ARTÍCULO 40. DETERMINACIÓN DE PRIORIDADES. La administración municipal priorizará la adquisición de predios de acuerdo con los Proyectos Integrales Vecinales (PIV) en el Polígono Quebrada Arriba:

Proyecto	ETAPA								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Proyecto Vecinal Las Margaritas	VIP_1	MOV_8	EP_4 VR_4		MOV_9				
Proyecto Vecinal Parque Lineal La Subachoque	MOV_18	EP_13 VR_5	EP_1 2	EQ_1					
Proyecto Vecinal Los Arrayanes		VIP_2 VR_1 VR_2	MOV_1 MOV_2 MOV_3	MOV_4 MOV_6 MOV_7	EP_1 EP_3 VR_3		MOV_5 EP_2		
Proyecto Vecinal Jardines			MOV_12	MOV_13	VR_6 VR_7	MOV_15 EP_9	MOV_14 EP_7	VR_8	MOV_16

367

Proyecto	ETAPA								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
			EP_1 1	EP_1 0			EP_8	VR _9	
Proyecto Vecinal Los Caminos				MOV_10 EP_5	EP_6 MOV_11				
Proyecto Vecinal Alto de La Mosca				VR_1 0 MOV_17	EP_1 4				

VIP y VR hacen referencia a proyectos de vivienda. Ver DTS formulación
Tabla 12 Determinación de prioridades

ARTÍCULO 41. ANUNCIO DE PROYECTO. El Municipio de Rionegro podrá realizar el Anuncio de Proyecto o Programa establecido en el presente decreto, en aplicación del parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su posterior reglamentación en el Decreto Nacional 2729 de 2012.

ARTÍCULO 42. VIGENCIA. El presente Decreto de Regularización y Legalización Urbanística rige a partir de su publicación.

Dado en el municipio de Rionegro, Antioquia el **11 OCT 2019**

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


ANDRÉS JULIÁN RENDÓN CARDONA
Alcalde

Proyectó: Carlos Andrés Pérez Otálvaro/Profesionales de apoyo
Revisó: Carolina Tejada Marín. Secretaria de Hábitat
Gloria Patricia Hincapié Yepes. Subsecretaria de Vivienda
Catalina Castro Gómez. Subsecretaria de Ordenamiento Territorial.
Aprobó: Carolina Orrego Otálvaro/Subsecretaria de Asuntos legales
Luisa Fernanda Mejía Giraldo/Profesional especializado 608