



Planes parciales y su desarrollo en el municipio de Rionegro Antioquia

Laura del Pilar Marulanda Quintero

Artículo de investigación presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico

Asesora

Luisa Cecilia Flores Ruiz, Especialista (Esp) en Derecho Urbanístico

Universidad de Antioquia
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Especialización en Derecho Urbanístico
Medellín, Antioquia, Colombia
2022

| | |
|----------------------------|---|
| Cita | (Muñoz Zapata & Martínez Naranjo, 2018) |
| Referencia | Marulanda Quintero, L., (2022). <i>Planes parciales y su desarrollo en el municipio de Rionegro Antioquia</i> [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia. |
| Estilo APA 7 (2020) | |



Especialización en Derecho Urbanístico, Cohorte V.



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

Rector: John Jairo Arboleda Céspedes

Decano/Director: Luquegi Gil Neira

Jefe departamento: Juliana Pérez Restrepo

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Resumen

El propósito del presente artículo es explicar la definición y el desarrollo de la figura de planes parciales en el municipio de Rionegro, Antioquia; se pretende entender el ordenamiento territorial a menor escala y cómo se logra una óptima articulación con los planes de ordenamiento territorial. Para esto, se toma como base jurídica la ley 388 de 1997, que regula el ordenamiento territorial en Colombia; además, se revisa la definición y funcionamiento de los planes parciales a nivel nacional. Por último, se toman como referencia algunos planes parciales formulados y adoptados de dicho municipio, para así entender su función y desarrollo. Se concluye que la formulación de los planes parciales requiere una articulación adecuada con los planes de ordenamiento territorial ya que de esto depende el adecuado y ordenado desarrollo de un municipio.

Palabras Clave

Instrumentos de planificación, Ordenamiento territorial, Planes parciales, Municipio de Rionegro, Suelo de expansión.

Sumario

INTRODUCCIÓN. I. MARCO GENERAL DE LOS PLANES PARCIALES II. PLANES PARCIALES EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO III. ANÁLISIS PLAN PARCIAL BARRO BLANCO IV. CONCLUSIÓN. V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

INTRODUCCIÓN

Inicialmente, la investigación que se realiza para el presente artículo analiza la evolución de la figura de los planes parciales en los Planes de Ordenamiento Territorial de las ciudades; además estudia el proceso desde su formulación hasta llegar a la adopción de dicho plan, según la enciclopedia jurídica, se define el instrumento de planes parciales como:

Instrumentos de ordenación urbana que tienen por objeto en suelo urbanizable desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el plan general y, en su caso, las normas complementarias o subsidiarias de planeamiento municipal. No pueden redactarse planes parciales sin un planeamiento general previo o sin normas subsidiarias o complementarias y, en ningún caso, modificar las determinaciones de uno y otras. El Plan Parcial es un instrumento planificador que desarrolla en detalle la ordenación del suelo urbanizable, de acuerdo con las determinaciones previas del Plan General y, en su caso, de las Normas complementarias y subsidiarias del planeamiento.

Los planes parciales son instrumentos de gestión del suelo, que se les entregaron a las administraciones como herramientas para lograr articular las políticas de ordenamiento territorial como enunciados a hechos concretos. Los planes parciales son instrumentos de gestión diseñados únicamente para aplicar en suelos de expansión, con tratamiento de desarrollo o redesarrollo.

La figura del plan parcial se plantea como una necesidad de realizar una planificación a escala intermedia de las ciudades. Se permite así un desarrollo controlado y ordenado de diferentes polígonos, de acuerdo con factores económicos, sociales, ambientales y físicos del lugar. Este instrumento comienza aparecer desde la reforma de la Constitución Política de 1991, pero su definición se reglamenta en la ley 388 de 1997, que define los planes parciales así:

Son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. (Ley 388, 1997, Art 19)

Afirma Revelo que los planes parciales, constituyen una herramienta para complementar y desarrollar los Planes de Ordenamiento Territorial, por lo que se puede decir que presenta las características de ser complementario y subordinado (Revelo, 2020, Pág. 658). El hecho de que sea complementario a los planes de ordenamiento territorial no le quita la autonomía de desarrollarse y de diseñar un plan conforme con dinámicas de vida del polígono donde está ubicado. Lo que se busca principalmente con este tipo de instrumento es mejorar y ordenar las dinámicas de ciudad para lograr una mejor calidad de vida para los habitantes.

Los planes parciales tienen como función principal en el momento del desarrollo del territorio, tener una visión equitativa en la repartición de cargas y beneficios, para seguir la línea de la Ley 388 que plantea el avance de las ciudades, buscando así erradicar la asignación de aprovechamientos de forma gratuita. Otra de sus particularidades es que estos pueden ser formulados por entes privados, públicos (directamente los municipios) o una concertación mixta, pero su adopción se alcanza por decreto del respectivo alcalde del municipio. Como tercer elemento a resaltar es la apuesta por la gestión y modelos de financiación del suelo.

El municipio de Rionegro, es un municipio que en su mayor porción la categoría del suelo es rural, en la última década, este municipio ha cogido mucha fuerza, ya que es denominado como “La capital del oriente”. Como premisa en su plan de ordenamiento territorial Decreto 124 de 2018, en el artículo 1.1.2.1. tiene como objetivo las siguientes afirmaciones:

1. Armonizar y actualizar el Plan de Ordenamiento Territorial a las disposiciones nacionales, regionales y municipales vigentes, así como a la realidad y a los retos actuales del municipio de Rionegro.
2. Establecer los mecanismos que permitan al Municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social y ecológica de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda digna, el saneamiento básico y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.
6. Garantizar los derechos constitucionales como la participación ciudadana en los asuntos del Estado, la libre empresa, el derecho a un medio ambiente sano, el derecho a una vivienda digna, el consumo y la producción sostenibles atendiendo al desarrollo social y económico equilibrado y sostenible, respetando la capacidad de carga de los ecosistemas y articulando el crecimiento económico y la protección ambiental.
7. Promover un desarrollo que responda a los requerimientos de un desarrollo sostenible, que minimice el impacto de la urbanización e industrialización, regenerando la ciudad existente, apostando por la ciudad compacta y recuperando el medio rural y su posición superior en el proceso productivo a través de una gestión sostenible de los recursos naturales renovables y no renovables y la protección del medio ambiente.

Dados los anteriores objetivos establecidos en el decreto compilatorio del plan de ordenamiento territorial y por la gran porción de suelo rural, en el municipio de Rionegro se ve la necesidad de establecer un crecimiento ordenado del municipio, para esto se asignan a una gran porción del municipio, la clasificación del suelo de expansión; la idea de generar todos estos polígonos, es para inicial el desarrollo mediante planes parciales, por esta razón el municipio de Rionegro es a nivel nacional uno de los municipios que cuenta con mayor cantidad de planes parciales formulados y adoptados, dato que en número refleja un total de 22 planes parciales.

Durante el desarrollo de este artículo, se presentará como es el funcionamiento de un plan parcial desde la formulación, hasta su adopción; dicho desarrollo se muestra desde una escala nacional, hasta una escala particular mediante el estudio de un plan parcial específico en el municipio de Rionegro, Antioquia; El plan parcial escogido para este estudio, es el plan parcial

denominado Barro Blanco, se escogió este estudio de caso, ya que es un plan parcial que está completamente formulado y adoptado y además actualmente se encuentra en ejecución.

I. MARCO GENERAL DE LOS PLANES PARCIALES

La figura de plan parcial comienza a mencionarse en el contexto del desarrollo urbanístico con entrada en vigencia de la ley 388 de 1997, ley en la que se empezaron a implementar los instrumentos de planificación urbana; Los planes parciales aparecen por la constante necesidad de las ciudades generar un desarrollo más ordenado y a menor escala, esto debido a que a pesar de que existían normas a escala municipal, hacía falta un desarrollo a una escala menor que se fuera desarrollando en menor tiempo y que sea eficaz, así lo consagra la ley 388 de 1997 en el artículo 19:

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley.

Un plan parcial puede ser formulado por un ciudadano, por un privado, por parte del municipio o una concertación mixta. La fase inicial y considero que de las más importantes es la del planteamiento de la gestión, es ahí donde se entra en la etapa preliminar, de diagnóstico, formulación y aprobación. Se reúne un grupo interdisciplinar con una variedad de profesionales, intervienen arquitectos, ingenieros civiles, ambientales, geotecnista, sociólogos, entre otros. Los profesionales se encargan de estudiar cada aspecto en el polígono que conformará el plan parcial, se estudia la parte de amenaza y riesgo, estabilidad de los terrenos, se analiza el estado actual de las comunidades, se hacen jornadas de capacitación y concientización para los habitantes del sector.

Para la formulación del plan parcial debe presentar un planteamiento urbanístico, en el que se tenga en cuenta la norma urbanística, obligaciones y aprovechamientos, etapas de programación y gestión financiera. Luego de revisados y analizados los estudios preliminares se llega a la etapa de concertación, que es el punto donde se define que tipo de licencias ambientales se requieren, se delimitan los suelos de protección y la amenaza de riesgo que exista. Es en este punto del planteamiento donde se debe tener en cuenta las necesidades colectivas y se deben presentar propuestas para solucionarlas mediante el planteamiento urbanístico que se está desarrollando y siempre debe estar cumpliendo los lineamientos del marco normativo que lo regula.

Un plan parcial permite que un municipio y los predios que lo conforman, se desarrollen de manera homogénea y organizada, además se generan espacios de cesión pública, que en adelante serían utilizadas por los habitantes del sector para ubicación de parques y equipamientos públicos para el uso y disfrute de los habitantes del sector y además se distribuyen las cargas y los beneficios económicos entre todas las unidades que conformaran el plan, sin importar su ubicación.

Mediante la formulación de planes parciales, se genera una norma específica y aprovechamientos para los predios que hacen parte de dicho polígono, esto con el fin de repartir equitativamente las cargas y beneficios que genera cada unidad. Un plan parcial está conformado por unidades de actuación urbanísticas (UAU), que son las zonas homogéneas que se generan dentro del polígono trazado para el plan parcial. La idea de que estas zonas homogéneas existan es para que se genere una mezcla de usos y cada (UAU) sea autónoma en su dinámica social y poblacional, pero también cada unidad debe tener un reparto equitativo de las cargas, así como lo explica la Entidad de gestión territorial de la secretaria de planeación distrital en el texto planes parciales de desarrollo:

El deber de realizar aportes a la ciudad, en elementos de la Estructura Ecológica Principal (Parques), Malla Vial Arterial, Equipamientos y el componente del sistema de espacio público. Aquí están representados los costos (Cargas) que asume el gestor o desarrollador, en contraprestación a los beneficios otorgados. (secretaria de Planeación Municipal, 2022).

Una unidad de actuación urbanística (UAU), es el conjunto de varios predios, los cuales permiten desarrollar el plan parcial por etapas, se debe tener en cuenta que para el desarrollo de una unidad de actuación, todos los propietarios de los predios que hacen parte de este polígono, deben estar de acuerdo para realizar la solicitud de licencia de urbanización, pero si al menos el 51% de propietarios de una unidad está de acuerdo, se puede tramitar la autorización para generar una nueva unidad de actuación urbanística.

Para la aprobación de un plan parcial, primero la persona o la entidad interesada en desarrollar el plan parcial, debe presentar todos los determinantes, los cuales se presentan para iniciar el proceso de formulación y revisión, luego se realiza una socialización ante diferentes entidades que tienen que ver con dicha aprobación, tanto como entidades ambientales como autoridades urbanas; Luego de la revisión se genera la resolución de la viabilidad del plan y se presenta el acta de concertación ambiental, generada por la autoridad ambiental competente; luego de que ya el plan se encuentra aprobado, se llega a la concertación y adopción, para la cual se debe presentar una serie de documentación dentro de la que se encuentra incluido, el documento técnico de soporte, cartografía de la normativa establecida, el acta de concertación y el expediente completo; de esto dependerá la aprobación.

El decreto 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.4.1.1.3, establece los requisitos mínimos que debe presentar la persona o entidad que esté interesada en la formulación del plan parcial, dentro de los cuales deben presentar los siguientes documentos:

1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.
5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos domiciliarios y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, corresponderá a los municipios y distritos señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 del presente decreto, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en la sección 4 del presente capítulo.

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:

1.1 Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.

1.2 Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.

1.3 Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1.5000 que incluya como mínimo:

2.2 Planos del diagnóstico.

2.2.1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.

2.2.2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

2.3 Planos normativos de la formulación:

2.3.1 Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

2.3.2 Plano de la red y perfiles viales.

2.3.3 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.

2.3.4 Plano del trazado de las redes de servicios públicos.

2.3.5 Plano de usos y aprovechamientos.

2.3.6 Plano de asignación de cargas urbanísticas.

2.3.7 Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.

2.3.8 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

2.3.9 Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.

3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.

5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

6. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

Un plan parcial puede ser promovido y formulado por una persona natural o jurídica, que representa ante la entidad encargada de la aprobación a los interesados en el proceso de

urbanización del polígono. Para la ejecución de un plan parcial se debe solicitar licencia de urbanización ante la secretaria de planeación o curadurías urbanas según sea el caso de cada municipio, y posterior a dicha licencia de urbanización se debe solicitar licencia de construcción para la ejecución del proyecto.

II. PLANES PARCIALES EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO

Rionegro, Antioquia, es un municipio que en los últimos años ha cogido mucha fuerza en cuanto el tema urbanístico, con la modificación realizada al plan de ordenamiento territorial en 2018, este municipio se empezó a desarrollar de forma más acelerada, es por esta razón que para el año 2021, se vio la necesidad de convocar concurso para curadores urbanos. El 90% del suelo del municipio de Rionegro está destinado a la categoría de suelo rural y suelo de expansión urbana, es por esto que la mayor parte del desarrollo urbanístico se ha dado mediante la figura de planes parciales y me parece que ha sido un acierto, ya que se ha creado un desarrollo muy ordenado del municipio y no se ha perdido la dinámica social que se tiene de ser un “pueblo”.

Dado a que este municipio tiene tanto porcentaje de suelo rural, se decidió comenzar un desarrollo de la manera mas ordenada posible, para esto la primera actuación que se realizó mediante el plan de ordenamiento territorial, fue delimitar claramente las porciones del terreno que serían destinados para suelo de expansión urbana, es decir porciones de terreno que aunque en la actualidad o en el pasado tenían todas las características del suelo rural, son potencialmente desarrollables y en el futuro llegaron a ser suelo urbano. Dentro de las áreas delimitadas en el Decreto 124 de 2018, en el artículo 2.2.3.4. se encuentran las siguientes:

Con respecto a la identificación del polígono y el régimen jurídico aplicable se establece:

1. El polígono El Tranvía (C3_DE_22) corresponde con la delimitación realizada en el plan parcial adoptado mediante Decreto Municipal 509 del 30 de noviembre de 2015, área de planificación identificada como el Plan Parcial No. 10 de los Acuerdos Municipales 104 de 2000 y 076 de 2003.
2. El polígono San Antonio de Pereira III (C2_DE_10) corresponde con el área de expansión establecida en el Acuerdo 056 de 2011 con el código S2_DE_19.
3. El polígono El Rosal - San Joaquín II (C3_DE_20) corresponde con el área de planificación del polígono con el código S3_DE_08 establecido en el Acuerdo 056 de 2011, cuyo plan parcial fue adoptado mediante Decreto Municipal 390 de 2017.
4. El polígono El Rosal - San Joaquín I (C3_DE_19) corresponde con el área de planificación del polígono con el código S3_DE_07 establecido en el Acuerdo 056 de 2011, cuyo plan parcial fue adoptado mediante Decreto Municipal 107 del 19 de junio de 2014.
5. El polígono Quirama (C3_DE_9) corresponde con la delimitación realizada en el plan parcial adoptado mediante Decreto Municipal 510 del 30 de noviembre de 2015, área de planificación identificada como el Plan Parcial No. 17 de los Acuerdos Municipales 104 de 2000 y 076 de 2003.
6. El polígono La Presentación I (C4_DE_23) corresponde con una porción del área de expansión establecida en el Acuerdo 056 de 2011 con el código S4_DE_04.
7. El polígono La Presentación II (C4_DE_2) corresponde con una porción del área de expansión establecida en el Acuerdo 056 de 2011 con el código S4_DE_04.
8. El polígono El Pozo (C4_DE_3) corresponde con una porción del área de expansión establecida en el Acuerdo 056 de 2011 con el código S4_DE_21.
9. El polígono La Pereira (C2_DE_6) corresponde con el área de planificación del polígono con el código S3_DE_12 establecido en el Acuerdo 056 de 2011, cuyo plan parcial fue adoptado mediante Decreto Municipal 112 del 30 de marzo de 2015.
10. El polígono La María I (C2_DE_15) corresponde con el área de planificación del polígono con el código S3_DE_19 establecido en el Acuerdo 056 de 2011, cuyo plan parcial fue adoptado mediante Decreto Municipal 508 del 30 de diciembre de 2015.
11. El polígono Fontibón (C1_DE_4) corresponde con el área de planificación identificada como el Plan Parcial No. 4 de los Acuerdos Municipales 104 de 2000 y 076 de 2003, cuyo plan parcial fue adoptado mediante Decreto Municipal 544 del 28 de diciembre de 2001, aclarado por el Decreto Municipal 375 de 2010.
12. El polígono La María II – Finca El Rosario (C2_DE_15) corresponde con el área de expansión establecida en el Acuerdo 056 de 2011 con el código S2_DE_20.
13. El polígono PP 18 San Antonio (C2_DE_11) corresponde con la delimitación realizada en el plan parcial adoptado mediante Decreto Municipal 342 del 08 de septiembre de 2015, área de planificación identificada como el Plan Parcial No. 18 en los Acuerdos Municipales 104 de 2000 y 076 de 2003.
14. El polígono Casa Mía (C2_DE_8) corresponde con el área de expansión establecida en el Acuerdo 056 de 2011 con el código S2_DE_14.
15. El polígono Barro Blanco I (C4_DE_24) corresponde a la unidad de actuación urbanística a desarrollarse del área de planificación establecida en el Acuerdo 056 de 2011 bajo el código S4_DE_01, incorporada en la formulación del plan parcial adoptado mediante el Decreto Municipal 643 del 30 de diciembre de 2011.

16. El polígono Barro Blanco II (C4_DE_26) corresponde con el área de planificación del polígono con el código S4_DE_02 establecido en el Acuerdo 056 de 2011, cuyo plan parcial fue adoptado mediante Decreto Municipal 114 del 1o de febrero de 2017.
17. El polígono Badén Badén (C2_DE_7) corresponde con el área de expansión establecida en el Acuerdo 056 de 2011 con el código S2_DE_13.

En el municipio de Rionegro, a parte de los suelos destinados a la expansión urbana, también se encuentran los polígonos con tratamiento de Desarrollo, los predios que se encuentran ubicados en dicho tratamiento, también pueden ser desarrollados únicamente mediante el instrumento de plan parcial, así lo determina el decreto 124 de 2018 en el artículo 3.2.1.7.

Su desarrollo se supeditará, en principio, a la elaboración previa de un plan parcial que considere la totalidad del área del polígono respectivo. Dichos planes podrán adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que algunas de las áreas se encuentran actualmente desvinculadas del suelo urbano, el plan parcial establecerá los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos, que garanticen un reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios de los terrenos.

Existen algunos predios que se encuentran ubicados dentro de los polígonos mencionados anteriormente, pero que tienen unas condiciones especiales, ya sea por la importancia de los equipamientos existentes, o porque se desarrollaron poco tiempo antes de ser incluidos en los polígonos desarrollables mediante plan parcial. A estos predios se les asigna un aprovechamiento transitorio ya sea mediante otro decreto o queda estipulado dentro del decreto del plan parcial, así como lo establece el P.O.T del municipio. Los predios que se encuentren al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse hasta tanto el plan parcial sea adoptado, excepto de los predios que estando en suelo urbano cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.2.2.1.4.1.3. del Decreto 1077 de 2015. (Decreto 124, 2018, Pag 177).

III. ANALISIS PLAN PARCIAL ESPECIFICO (PLAN PARCIAL BARRO BLANCO)

Para entrar en detalle y poder entender de manera más cercana el funcionamiento de los planes parciales, se toma como estudio de caso referente, el plan parcial Barro Blanco, el cual está geográficamente en el municipio de Rionegro.

El municipio de Rionegro vive actualmente una transición social y urbanística. La ciudad y el municipio han entrado en un proceso de modernización y dinamismo propio de las economías globales, configurando las fases finales de una transición de aglomeración urbana a ciudad intermedia. Este tránsito requiere adecuaciones estructurales, y a la par una serie de adecuaciones socioeconómicas, culturales e institucionales para responder a los retos que implica la construcción de la ciudad. En este contexto, y aprovechando ventajas como una excelente ubicación a nivel de ecosistemas del municipio, Rionegro puede y debe hoy apuntar a ser una ciudad intermedia sostenible para Colombia y el mundo.

La afirmación anterior es extraída del documento técnico de soporte del Plan Parcial Barro blanco en la Pág. 17, y efectivamente, en la actualidad se puede observar como en el municipio algunos años atrás se empezó a ver un crecimiento muy acelerado, que llevó al municipio a hacer una modificación de gran magnitud a la normativa, esto se dio por que empezaron a llegar muchos habitantes nuevos al municipio, tanto así que Rionegro llegó al punto en este momento de denominarse ciudad dormitorio, porque se volvió un lugar tan adecuado para habitar, que las personas que laboran en otros municipios aledaños, prefieren escoger Rionegro como su destino de vivienda.

El plan parcial Barro Blanco, ha sido uno de los mejor planeados y pensados hasta ahora, empezando por la ubicación tan privilegiada que tiene y por la excelente distribución y efectivo cumplimiento de cargas y beneficios.

El predio donde está ubicado el Plan Parcial BarroBlanco II, identificado con la nomenclatura administrativa S4-DE-2, tiene una ubicación privilegiada. Su primera condición importante es que se encuentra en el límite entre el casco urbano y la zona rural, y esto le otorga un potencial inmenso para desarrollarse bajo la pauta de las ciudades sostenibles. Este se encuentra hacia el centro del municipio, cerca al casco histórico urbano, permitiendo desarrollarse como un conector importante entre los principales sitios de interés ambiental, cultural, turístico y educativo. A nivel urbano se articula con proyectos

macro como el Parque Lineal Rio Negro y la ciudadela universitaria proyectada por la Universidad Católica de Oriente.

El área de expansión está ubicado en la vía que comunica al municipio de Rionegro con el Aeropuerto José María Córdova, aproximadamente a 2 km del parque principal, en el sector conocido como Barroblanco.

Una de las premisas más importantes del plan parcial Barro Blanco, es conservar una adecuada armonía con el medio ambiente, sin generar gran impacto a los ecosistemas existentes y tratando de aprovechar al máximo los recursos naturales existentes en la delimitación del polígono de dicho plan parcial.

Para cumplir el objetivo general de restauración se ejecutará un proceso de tres fases. Estas atienden a los objetivos específicos de iniciar un proceso de revegetalización del suelo y de crear bosques de galería integrados al paisajismo del proyecto.

Montaje de un vivero: El vivero es un sitio vital para emprender acciones de recuperación de la biodiversidad y los espacios degradados, ya que un material vegetal de buena calidad es importante para el futuro desarrollo del sitio a restaurar. Además este sitio se convierte en un aula abierta para dar a conocer a la comunidad la importancia de las especies y sus diferentes ciclos de vida. La ejecución de esta fase comprende dos actividades principales: adecuación del área de manejo y adquisición de material de propagación.

El objetivo de los desarrollos urbanos sostenibles es proponer formas de vida donde los usos mixtos integran en equilibrio con la naturaleza y la sociedad. El Plan Parcial BarroBlanco II es un proyecto diseñado desde las relaciones protectoras del entorno y el espacio habitado, la vivencia de valores de convivencia y la conservación del medio ambiente.

Los planteamientos expuestos en este componente ambiental pueden verse plasmados a través de toda la documentación y proceso del Plan Parcial BarroBlanco II. El trabajo interdisciplinario entre los ingenieros, arquitectos, paisajistas, técnicos y promotores, en estrecha colaboración con los entes oficiales, ha hecho posible la estructuración de un proyecto integral que será referente para Rionegro, Colombia y el mundo a nivel de urbanismo sostenible.

Esta área de expansión, Barro Blanco 2, se encuentra en el costado noroccidental por fuera del límite del área urbana del municipio de Rionegro, sobre la vía que conduce del área urbana del Municipio al cruce del Tablazo, vía las Delicias. (el cual pertenece parcialmente a este suelo de expansión ya que va hasta el cambio de vertiente). El sistema de espacio público planteado para este plan parcial, busca específicamente, continuar con el sistema estructurante existente, para esto se tiene en cuenta durante el planteamiento urbanístico desde las redes estructurantes naturales como los principales ejes viales, y tratar de crear una permeabilidad de las vías nuevas con lo existente. Así lo describe el documento técnico de soporte del plan parcial pág. 34.

El sistema de espacios públicos de este Plan Parcial consiste en darle continuidad a los sistemas estructurantes del municipio, específicamente en los componentes de movilidad, ambiental y espacios públicos. Es así como el proyecto plantea la generación de una vía estructurante que atraviesa el predio y garantiza la conectividad entre este suelo de expansión con la vía principal y estructurante Calle 47, que genera a su vez la conectividad del área urbana existente con el suelo de expansión en desarrollo y el área de planificación actual; la conectividad se genera también con la zona sur del municipio, el Aeropuerto José María Córdova, la autopista Medellín-Bogotá, la vía Las Palmas y la ciudad de Medellín.

Según el levantamiento topográfico, el área Bruta de Planificación de este Plan Parcial es de 90,500 metros cuadrados, que corresponden a la realidad del predio, la cual es proyectada para esta propuesta de delimitación de área de planificación y de Plan Parcial, además se ajusta a la delimitación del área de planificación otorgada por la Secretaría de Planeación.

Dado que la edificabilidad de un Plan Parcial se genera a partir de un reparto equitativo de las cargas y de los beneficios, la cantidad de viviendas posibles a desarrollar en la Unidad de Gestión y los metros cuadrados de construcción, se derivan de una relación entre el área (cantidad y calidad de terreno) que posee la Unidad de Gestión y los aportes a cargas urbanísticas que se generan. Estos se llevan proporcionalmente a una escala menor de planificación en cada una de las etapas de desarrollo planteadas, dando como resultado el siguiente aprovechamiento:

| Datos | Descripción de los datos | Area (m²) | % AB |
|---------------|---|-----------------------------|-------------|
| Area Polígono | Área total de planificación | 90,500.00 | |
| Area Bruta | Área del lote dentro del polígono | 90,500.00 | 100% |
| Área Neta | 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. | 82,547.26 | 91% |
| 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. | 37,890.37 | 42% |
| Área Cesiones | Total cuadro de cesiones | 48,974.83 | 54% |
| Densidad | Numero de viviendas por hectarea bruta | 86 | |

Se puede deducir a partir de la tabla anterior que aunque el área bruta de los predios que conforman el plan parcial sea relativamente grande, debido a la porción de terreno que se de ceder obligatoriamente, no permite que haya un aprovechamiento favorable en cuanto a la densidad de vivienda, ya que son muy pocas unidades para la proporción en área del lote.

IV. CONCLUSIÓN

En el desarrollo de este artículo académico se planteó de manera general hasta un caso específico, el funcionamiento de un plan parcial. Inicialmente se explicó la manera adecuada de formular un plan parcial, según lo describe la norma nacional de ordenamiento territorial, ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015, siendo este el primer subtema que se abarcó en el desarrollo del texto, se deja claridad de los documentos que se deben presentar ante la entidad de planeación territorial para la formulación del plan, también se indicó cuáles son las entidades a las que se debe acudir para presentar el plan parcial y cuáles son los usuarios autorizados para solicitarlo. El

segundo sub tema presentado en el desarrollo del artículo es el análisis del tema pero ya no a nivel nacional, sino municipal, tomando ahí como referente el municipio de Rionegro, Antioquia. Dando a entender al lector, como se maneja el instrumento en este municipio. Rionegro actualmente se conoce como la capital del oriente antioqueño por esto se destacan mucho en el desarrollo territorial, porque progresivamente podría llegar a tener el nivel municipal mucho más alto. Finalmente, el artículo trata sobre un estudio de caso específico que en la actualidad está adoptado y en ejecución. Es el plan parcial de Barro Blanco uno de los más representativos de este municipio, tiene una ejecución aproximada del 70%, se denomina como la nueva centralidad de Rionegro, El presente Plan Parcial, como instrumento complementario, surge de la iniciativa privada, pues su formulación ha sido promovida por los propietarios de predios ubicados en área de expansión No. 2, Barro Blanco II, polígono S4-DE-2 (Alcaldía de Rionegro, DTS, 2016, Pág. 5). Luego de la presentación de este artículo, se puede decir que en Colombia actualmente hay una normativa clara y contundente en cuanto a ordenamiento territorial, me parece muy acertada la idea del desarrollo municipal mediante la figura de plan parcial, ya que se genera un crecimiento ordenado y equitativo del territorio, que, aunque Colombia sea un país que presenta problemas de corrupción, se tiene mucha conciencia cuando de ordenamiento territorial se trata.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcaldía de Envigado. (19 de octubre de 2021). Decreto N° 323. Plan parcial alto de las flores, polígono des_26 con tratamiento de desarrollo en suelo urbano. Recuperado de https://alcaldia-municipal-de-envigado-en-antioquia.micolombiadigital.gov.co/sites/alcaldia-municipal-de-envigado-en-antioquia/content/files/000363/18138_decreto-323-de-2021.pdf.

Alcaldía de Envigado. (28 de abril de 2021). Decreto N° 151 de 2021. el Plan Parcial de Redesarrollo Didacol, parte del polígono RED-01 del suelo urbano del Municipio de Envigado. adoptado mediante Decreto Municipal No. 382 de 2018 y se dictan otras disposiciones.

Alcaldía de Rionegro. (5 de junio de 2020). Decreto No. 230 de 2020. “Por medio del cual se adopta la reglamentación específica del plan de ordenamiento territorial del municipio de rionegro y se dictan otras disposiciones”

Alcaldía de Rionegro. (9 de abril de 2018). Decreto No. 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”.

Alcaldía de Rionegro. (Agosto de 2016). Documento técnico de soporte Barro Blanco II S4-DE-2. Recuperado de https://rionegro.gov.co/wp-content/uploads/2021/03/PP-Barro-Blanco-2_DTS.pdf

Alvarado, I. (sf). El Proyecto Urbanístico General frente a los Planes Parciales: Una Aproximación a los efectos y diferencias de su aplicación (Tesis de Especialización). Universidad de Antioquia, Medellín. Recuperado de https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/22723/1/AlvaradoIsai_2020_ProyectoUrban%C3%ADsticoGeneral.pdf.

Congreso de la república. (18 de julio de 1997). Ley N° 388. Diario Oficial N° 43.09 Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>.

Enciclopedia Jurídica. (2020). Planes Parciales. Recuperado de <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/planes-parciales/planes-parciales.htm>.

Maldonado Copello, M. Pinilla Pineda, J. Rodriguez Vitta, J. Valencia, N. (2006). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano*. Recuperado de <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/planes-parciales-gestion-asociada-full.pdf>.

Portillas, X. (2020). *Plan parcial como instrumento para el ordenamiento territorial del municipio de pasto, modificadorio del plan de ordenamiento territorial 2014 – 2027*. (Tesis de Especialización). Universidad Libre, Pereira. Recuperado de <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/22275/MD0025.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Revelo, A. (2020). *Renovación urbana desde un enfoque de la acupuntura urbana: Una herramienta alternativa a los planes parciales para la gestión territorial de menor escala* (Tesis de Maestría). Universidad Piloto de Colombia, Bogotá Colombia. Recuperado de http://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/10300/2021_TG_REVELO_ANDRES.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Sector vivienda, ciudad y territorio. (26 de mayo de 2015). Decreto 1077 de 2015. Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>.