**DECRETO No. JXXXC**

**Julio xxx de 2021**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO Y EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “MIRADOR VERDE” UBICADO EN EL SECTOR NORTE - SURATA.**

**El ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, Acuerdo 011 de 2014, Decreto Nacional 1077 de 2015, Resolución 275 de 2019 de la CDMB, Ley 2079 de 2021, y,

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines esenciales como los señalados en los numerales 2 y 3 del mencionado artículo, y que tienen que ver con: "( ... ) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (…). "
2. En la Ley 388 de 1997, Artículo 19, se establece que “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.
3. Que de igual forma el Gobierno Nacional, expidió el Decreto No. 1077 de 2015, en el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio, que reglamenta parcialmente disposiciones relativas a planes parciales contenidos en la ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y o modificación de un plan parcial.
4. Que el Artículo 15 de La ley 388 de 1997, estableció la categoría de Normas Complementarias a los Planes Parciales, con el fin de establecer las disposiciones reglamentarias y específicas.
5. Que de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados.
6. Que mediante Acuerdo Municipal No. 011 del 21 de mayo 2014, se realizó la adopción del contenido del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.
7. Que mediante Decreto Municipal No. 0090 de 2018, se adopta la estructuración zonal para el área de expansión urbana "Norte Suratá.
8. Que mediante Resolución 0275 de 2 de abril de 2019 la autoridad ambiental CDMB establece las determinantes y directrices para la incorporación del componente ambiental de los planes parciales.
9. Que mediante oficio de fecha 2 de mayo de 2019, La Secretaría de Planeación, emitió las determinantes para la formulación del plan parcial denominado “MIRADOR VERDE”
10. Que mediante Decreto 0098 de 2019 por medio del cual se adopta el Plan Integral Zonal ciudad norte ciudad jardín para el municipio de Bucaramanga y se dictan otras disposiciones
11. Que mediante oficio de fecha XX de julio de 2020, Fredy Ovidio Ramírez Mesa, gerente de la empresa INVERLEMER con poder autentico de Alianza fiduciaria S.A, radicó en este Despacho el documento técnico de soporte del plan parcial MIRADOR VERDE.
12. Que la Fase de Información pública, citación a propietarios, vecinos y terceros indeterminados se realizó los días 15 y 20 de diciembre de 2019 en el diario EL FRENTE de Bucaramanga.
13. Que mediante concepto técnico emitido por la Secretaría de Planeación Bucaramanga en XXXXXX de 202xxx, se expidió concepto favorable de viabilidad al referido plano parcial, el cual incluyó la respuesta a las recomendaciones y observaciones elevadas.
14. Que el proyecto de plan parcial fue revisado y estudiado en sus aspectos ambientales por la CDMB como autoridad ambiental de la jurisdicción, entidad que declaró concertado el plan mediante acta de reunión de XXX de 202 xxxx.

En razón lo anteriormente expuesto,

**DECRETA:**

# CAPITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

### . ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Adóptese como instrumento de Planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, el Plan Parcial denominado “MIRADOR VERDE”; cuya área de planificación se localiza en el Norte de Bucaramanga, en el área de planificación denominada NORTE-SURATA, que se desarrolla en el área de planificación correspondiente a los predios clasificados como suelos de expansión urbana, identificados en el plano y siguiente cuadro así:

| **CUADRO DE LINDEROS** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PUNTO** | **ESTE** | **NORTE** | **LONGITUD (m)** | **COLINDANTE** |
| **1** | 1105114,08 | 1284150,47 |  | CEMEX |
|  |  |  | 205,44 | VÍA ANGELINOS |
| **2** | 1105304,71 | 12840160,14 | 372,44 | CEMEX |
| **3** | 1105614,71 | 1284025,14 | 183,73 | CEMEX |
| **4** | 1105569,71 | 1283850,14 | 227,92 | CEMEX |
| **5** | 1105472,27 | 1283653,31 | 145,32 | CEMEX |
| **6** | 1105395,40 | 1283535,63 | 145,32 | CEMEX |
| **7** | 1105134,80 | 123565,05 | 290,81 | CEMEX |
| **8** | 1105036,50 | 1283806,98 |  | CEMEX |
|  |  |  | 390,99 | VÍA ANGELINOS |
| **PERÍMETRO ML** |  |  | **1961,97** |  |

**Parágrafo.** El Área del predio en el cual se desarrolla el plan parcial Mirador verde es de 256.917,00m² según resolución N° IGAC 3074-853358-31209-0 del 2-10-2018, identificado con el número catastral 00-02-0006-0154-000 y matricula inmobiliaria 300-326547, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sociedad que actúa en calidad de vocera del patrimonio autónomo CIUDAD VERDE

### . DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PLAN PARCIAL

1. **DOCUMENTOS GENERALES**

**Matriculas profesionales**

1. Arquitecta Jacqueline Carrillo Saltaren
2. Arquitecto Gerardo Sanmiguel Cadena
3. Arquitecto Jaime Pinilla M.
4. Ing. Ambiental Andrea Paola Gómez Rodríguez
5. Ingeniero German Augusto Martínez Gómez
6. Ingiero forestal Alex Mauricio Casas Suarez
7. Geólogo Miguel Ángel Camargo James
8. Agrologo Daniel Cortes Cortes
9. Bióloga Jenny Viviana Rincón Jaimes
10. Abogada María Margarita Jerez
11. Trabajadora social Lady Yurley Rueda García
12. Topógrafo Álvaro Leyva
13. SIG. Maximiliano Delgado.

**Oficios servicios públicos**

1. Disponibilidad ESSA 26935449 rad.20180330034932 14/08/2018 11:01:46 (4 folios)
2. Factibilidad agua potable R0144779 Rad.E040417 20/09/2018 4:19:40 p.m. (4 folios)
3. Viabilidad red gas natural, fecha 24/08/2018 (2 folios)
4. Factibilidad EMPAS rad.00022119 del 02/10/2018 (1 folio)

**Oficios de reconocimiento legal actualizados.**

1. Poder de la FIDUCIARIA
2. Poder de Frank Galvis Aguilar a Inversiones León Meza Ramírez S.A.
3. Matricula inmobiliaria N°300-326547 de julio de 2020
4. Certificado catastral especial IGAC N°3074-853358-31209-0 (1folio
5. **DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.** 
   1. Documento diagnostico
   2. Documento formulación
6. **ANEXOS.**
7. Inventario forestal (4 folios)
8. Tabla de coordenadas (10 folios)
9. Cartera electrónica (39 folios)
10. Cartera de campo (31 folios)
11. Ficha Técnica medidores (2 folios)
12. Diseño de la acometida para la red de agua potable (21 folios)
13. Diseño de la red de agua potable (23 folios)
14. Diseño de las redes de alcantarillado pluvial (23 folios)
15. Alcantarillado red de efluentes (doble carta)
16. H-calculo parámetros de diseño pluvial (doble carta)
17. Cuadro de cálculo de volúmenes de excavación y relleno pluvial (doble carta)
18. Longitud efectiva pluvial (doble carta)
19. Sumideros transversales pluvial (doble carta)
20. Diseño de las redes de alcantarillado sanitaria (21 folios)
21. H-Calculo alcantarillado sanitario (doble carta).
22. Calculo caudales de diseño sanitario (doble carta)
23. Longitud efectiva sanitario (doble carta)
24. Cuadro de cálculo de volúmenes de excavación y relleno sanitario (doble carta)
25. Estructura en concreto de los pozos de inspección (doble carta)
26. Placas de amarre y geo posicionamiento. (5 folios)
27. Anexo 1 del EDARFRI: Resumen de exploración de campo. (17 folios)
28. Anexo 2 del EDARFRI: Ensayos de laboratorio. (63 folios)
29. Anexo 3 de EDARFRI: Análisis de estabilidad. (168 folios)
30. Compensación forestal.
31. Cálculo de caudales. (1 folio)
32. Informe de diseño vial. (33 folios)
33. Estudio de tráfico. (134 folios)
34. Aprobación del ESTUDIO DE MOVILIDAD GPV Nº 291-2020, para la implantación del proyecto denominado “URBANIZACIÓN MIRADOR VERDE”, como parte de un Plan Parcial, Rad C.I N° 291 20.06.2020. Secretaria de Tránsito y transporte. (16 folios).
35. Usos principales, compatibles y/o restringidos. Actividad Residencial R-4
36. **CARTOGRAFÍA.**

| **LISTADO DE PLANOS PP MIRADOR VERDE** | |
| --- | --- |
| **No** | **PLANO** |
| **D-01** | PLANTA TOPOGRÁFICA |
| **D-01A** | LOCALIZACIÓN VÍA DE ACCESO |
| **D-01B** | PERFILES DE TERRENO |
| **D-01C** | DELIMITACIÓN UNIDAD DE GESTIÓN |
| **D-02** | IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LAS COBERTURAS Y USO ACTUAL |
| **D-03** | EDAFOLÓGICO |
| **D-04** | CLASIFICACIÓN AGROLOGICA |
| **D-05** | ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL |
| **D-06** | INVENTARIO FORESTAL |
| **D-07** | INVENTARIO DE FAUNA |
| **D-08** | MAPA DE DRENAJES Y AMENAZAS POR INUNDACIÓN |
| **D-09** | EXPLORACIÓN |
| **D-10** | GEOLOGÍA |
| **D-11** | PENDIENTES |
| **D-12** | MODELO DE ELEVACIÓN |
| **D-13** | GEOMORFOLOGÍA |
| **D-14** | PROCESOS MORFO DINÁMICOS |
| **D-15** | LOCALIZACIÓN DE PERFILES |
| **D-16** | PERFILES |
| **D-17** | ZONAS GEOTÉCNICAS |
| **D-18** | AMENAZA ACTUAL |
| **D-19** | AMENAZA PROYECTO |
| **D-20** | VULNERABILIDAD |
| **D-21** | RIESGO |
| **F-22** | SÍNTESIS DE AFECTACIÓN |
| **F-23** | PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO |
| **F-23A** | ETAPAS |
| **F-24** | ZONIFICACIÓN AMBIENTAL |
| **F-25** | MALLA VERDE AMBIENTAL |
| **F-26** | SISTEMAS ESTRUCTURANTES |
| **F-27** | SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS |
| **F-28A** | SISTEMA DE MOVILIDAD RED VIAL Y PERFILES |
| **F-28B** | SISTEMA DE MOVILIDAD RED VIAL Y PERFILES |
| **F-28C** | SISTEMA DE MOVILIDAD RED VIAL Y PERFILES |
| **F-29** | SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO |
| **F-30** | USOS |
| **F-31** | TRATAMIENTOS |
| **F-32** | APROVECHAMIENTOS |
| **F-33** | CARGAS URBANÍSTICAS |
| **F-34** | ÁREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA |

1. **MEDIO MAGNÉTICO**

### . DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El área del plan parcial se localiza en la zona nor-oriental del municipio de Bucaramanga, en medio de la cordillera oriental, a 15 minutos del centro de Bucaramanga, en un suelo con pendientes bajas, su paisaje es ondulado y la zona se encuentra rodeada de grandes porciones de suelos verdes, compuestos entre pastos limpios, pastos arborizados y bosques en suelos quebrados, con pendientes entre bajas y moderadas que se articulan con los Sistemas Verde Ambiental y Viales urbanos propuestos. El predio está delimitado por un Perímetro: 1.961,97 ml, y colinda con los siguientes Predios:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Orientación** | **No predial** | **Propietario** |
| Sur | 00-02-0006-0044-000. Con Cemex | Cemex |
| Oriente | 00-02-0006-0044-000. Con Cemex | Cemex |
| Norte | 00-02-0006-0044-000. | Cemex |
| Occidente | Vía | Angelinos |

El predio del plan parcial Mirador verde se encuentra identificado en el mapa topográfico 01, que hace parte integral del presente decreto.

### . OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL.

El objetivo general del plan parcial Mirador Verde parte del Modelo de Ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial cuya localización estratégica propone planear y gestionar el suelo de expansión urbana denominado Norte - surata, de conformidad con el POT de Bucaramanga y el decreto 0090 de 2018 con una vocación residencial, que permita cubrir el déficit para la vivienda VIS y VIP y de esta forma Reactivar el uso residencial con el fin de establecer un equilibrio de actividades en la zona norte de Bucaramanga y así responder a la vocación original del sector, permitiendo la construcción del modelo municipal con el fin de optimizar los beneficios que trae la aplicación y dirección normativa del plan zonal Norte – Surata desarrollado por la administración municipal, coadyuvando a las políticas nacionales a impulsar y a activar las zonas de expansión urbana con miras al fortalecimiento de la competitividad del municipio.

Estrategia: Aprovechar las oportunidades que la actual dinámica de crecimiento comercial genera en Bucaramanga, implementando un proyecto inmobiliario habitacional, moderno, flexible y amable con el medio ambiente.

### . OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL.

Son objetivos específicos del plan parcial Mirador Verde, los siguientes:

1. **Desde la Dimensión Social:**

El Plan Parcial tiene como objetivo incorporar al desarrollo urbano, mediante este instrumento de planificación, el predio identificado con número catastral 00-02-0006-0154-000 y matricula inmobiliaria 300-326547, al modelo de ciudad planteado en el POT con el fin de articular las áreas de expansión determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga de 2014.

Procurar una dinámica urbana permanente para el sector, fortaleciendo la actividad habitacional, complementado con una zona comercial y dotacional, en consonancia de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial para el área de planificación definida.

* 1. **De los Servicios públicos**

El objetivo principal es la expansión de redes para la infraestructura de servicios públicos, así como el adecuado soporte logístico necesario para responder ante las exigencias y necesidades del desarrollo para vivienda y complementarios.

* 1. **De la movilidad**

Lograr conectividad regional para la infraestructura de transporte y optimizar las enormes posibilidades que ofrece este territorio en materia de movilidad por encontrarse servido por el principal eje de movilidad metropolitana vehicular y de trasporte masivo, de tal forma que sea posible integrar los nuevos desarrollos a este sistema, complementando la oferta de infraestructura y racionalizando su utilización, ya sea con una línea de buses de empresas particulares o con transporte masivo (Metrolínea) y rutas de buses alimentadores, al igual que de ciclas y de motocicletas.

Estrategia. El promotor debe Asumir las cargas locales generadas dentro del plan para sumarlas al desarrollo y construcción de lo público y el municipio asumir las cargas generales, de conformidad con lo solicitado por el POT, con el fin de articularlo a la perspectiva regional.

1. **Desde la dimensión Ambiental:**

Generar las condiciones de sostenibilidad ambiental dentro de esta planificación y de futura gestión.

* Promover procesos urbanísticos racionales para territorios funcionales y sostenibles
* Estructurar la Malla Verde Urbana que proporcionará conectividad entre las diferentes áreas urbanas, como es la propuesta en la unidad de gestión y las existentes.
* Proporcionar conectividad entre las diferentes áreas urbanas como son las propuestas en el plan conjuntamente con las existentes en su entorno inmediato con el fin de ayudar a cubrir el déficit existente de VIS y VIP, el déficit de espacios verdes del sector y la movilidad propuesta
* Brindar soporte ambiental al Modelo Territorial propuesto incorporando  instrumentos de planificación y gestión para sacar adelante la zona norte de Bucaramanga.
* Propender por el mejoramiento de las calidades urbanísticas, paisajísticas y ambientales de las corrientes naturales de agua y bordes de escarpe de la ciudad. (POT B/manga)

1. **Del espacio público**.

Incluir un nuevo estándar de espacio público para ganar calidad de vida de sus habitantes y participar en ampliar y mejorar el índice actual de su entorno.

Estrategia: Generación de una adecuada propuesta de espacio público, con oferta sustancial de masa vegetal, combinada con modernos conceptos de espacios lúdicos.

1. **Desde la Dimensión Económica.**

Implementar un esquema financiero autosuficiente, que permita generar un territorio diverso, incluyente, equilibrado, viable y sostenible.

Propiciar la inversión privada, implementando un proyecto inmobiliario habitacional con actividad comercial complementaria, que fortalezca la competitividad del entorno y del territorio distrital en general.

Estrategia: Aplicar los instrumentos de gestión del suelo y las herramientas jurídicas y financieras, que faciliten el proceso de la implementación y ejecución del Plan, en aras de capturar el interés del sector inversionista que desee participar.

### . OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL.

Todas las obligaciones, deberes y derechos determinadas para el desarrollo del plan parcial, recaerán sobre el mismo predio y en caso de enajenación, estos se transfieren a sus nuevos propietarios, quienes podrán modificarlos en los mismos términos, instancias y procedimientos que establece la Ley.

**Parágrafo 1.** Para las transacciones que puedan surgir y que impliquen un traslado al derecho de propiedad sobre los predios objeto del presente plan parcial, debe quedar registrada en la correspondiente escritura donde se informe sobre las obligaciones existentes para el desarrollo de los inmuebles previstas en presente decreto que adopta el plan parcial.

**Parágrafo 2.** Con las licencias expedidas para las actuaciones de urbanización y construcción otorgadas por las curadurías urbanas se permitirá la incorporación del suelo de expansión propuesto a suelo urbano con tratamiento de desarrollo

### . POLÍTICAS.

Las políticas son la base sobre la cual se formula y desarrolla el plan parcial. Las políticas aplicables al plan parcial son:

1. Apropiar un espacio que cumpla con las condiciones básicas necesarias para desarrollar un proyecto específico que cubra el déficit de vivienda de interés social y prioritario en Bucaramanga de conformidad con el Decreto 090 de 2018.
2. Crear un modelo de desarrollo urbano que equilibre las nuevas viviendas con una red pública de zonas verdes.
3. Estimular el crecimiento de los desarrollos urbanos del norte de la ciudad para potenciar el uso del transporte público.

### . DIRECTRICES.

1. Desarrollar el suelo de expansión norte de conformidad normativa con el decreto municipal 0900 de 2018
2. Plantear el desarrollo mediante etapas que faciliten el proceso constructivo desde su planeamiento.
3. Facilitar una estructura equilibrada con el medio ambiente, cumpliendo a cabalidad la normativa de la autoridad ambiental.
4. Establecer una estructura de costos que posibilite un desarrollo sostenible físico, ambiental y económico.

### . JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL MIRADOR VERDE.

Subsanar el déficit acumulado de vivienda de interés social y prioritario en la ciudad, desarrollándolo en baja ocupación y densidades medias con el fin de dotarlo de espacio público, de zonas de desarrollo para el comercio y servicios al igual que los espacios para la dotación institucional y de equipamiento público, teniendo como eje principal la garantía de los servicios de agua, energía, alcantarillado y las líneas para movilidad.

### . CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL MIRADOR VERDE.

El sector nor-oriental, espacio donde se desarrolla el plan parcial Mirador verde se apoya en equipamientos pilares de la vida urbana como son un portal de Metrolínea recientemente construido sobre la vía al mar para el servicio de la gran población de estratos 1 y 2 de la zona.

De la misma forma cuenta con la cercanía del embalse del rio Tona y una red de agua potable que pasa por el lindero oriental del predio que actualmente cubre una porción de los barrios del entorno, igualmente encontramos la subestación eléctrica de palos que cubre la energía para Santander y norte de Santander.

### . ESTRUCTURA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL MIRADOR VERDE.

La estructura de planificación del plan parcial se desarrolla en diferentes escalas jerárquicas que van de una escala mayor a una específica y delimitan las áreas de licenciamiento de conformidad con los siguientes conceptos:

1. **Área de planificación.**

Es el área del predio sobre el que se desarrolla el plan parcial y se entenderá como área de planificación. La propuesta por éste para su diseño e implementación está delimitada por un perímetro continuo de 1961,97 metros lineales y un área de 256.917 m2, la cual podrá cobijar más de un de tratamiento como son el tratamiento de desarrollo para las áreas netas y el tratamiento de protección para las áreas zonificadas dentro de la estructura ecológica principal y el plan vial municipal y regional, de manera que su área y delimitación sirva a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, estando sujetas sus propuestas al cumplimiento de las normas estructurales y generales de cada tratamiento, de conformidad con el Decreto Municipal 0090 de 2018 y el Acuerdo Municipal 011 de 2014.

1. **Unidad de gestión.**

Es el área de intervención del plan parcial que se desarrolla como una Unidad de Gestión, dentro de la cual se identificarán operaciones o proyectos urbanísticos que podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas en términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015. La delimitación de la unidad de gestión es la siguiente:

Matricula inmobiliaria: 300-326547

No predial: 00-02-0006-0154-000

Área: 256.917 M2

Perímetro: 1961,97 M.

La unidad de gestión podrá desarrollar enmanzanas y supermanzanas.

1. **Manzanas.**

Estas se delimitarán con vías públicas vehiculares y/o peatonales en un área (útil máxima de una hectárea (1 Ha). El costado de mayor extensión de una manzana destinada a use residencial debe ser igual o inferior a ciento sesenta metros (160 m).

1. **Supermanzanas.**

Estas deberán estar delimitadas por vías vehiculares. El área máxima de las supermanzanas no debe sobrepasar las cinco hectáreas (51-1a) de área neta urbanizable.

### . PERTINENCIA.

El plan parcial Mirador verde es la respuesta al plan zonal desarrollado en el sector norte de la ciudad por parte de la administración municipal dentro del marco de gestión para la solución de la vivienda de interés social (VIS) del municipio de Bucaramanga, razón por lo cual, se aprueba el decreto 0900 de 2018 que fija las condiciones y criterios para su desarrollo, como son:

1. La incorporación de nuevos suelos al perímetro urbano, creando una sinergia para la transformación de un sector de la ciudad mediante el plan vial que fomenta el acceso y determina la vía arterial urbana Angelinos para este fin.
2. La incorporación de un alto índice de espacio público que contribuya a mejorar la calidad de vida aplicando bajas ocupaciones sumado a áreas de cesión pública obligatorias.

### . CONDICIONES INICIALES.

Las condiciones iníciales del predio del Plan Parcial, se establecen en el siguiente cuadro:

|  |  |
| --- | --- |
| **ÁREAS INICIALES** | **VALORES** |
| Predio No: 00-02-00-00-0006-0154-0-00-00-0000 | |
| Matricula inmobiliaria: 300-326547 | |
| Área bruta | 256.917 m2 |
| Afectaciones | 64.680,96 m2 |
| Área neta | 192.236,0 m2 |

# CAPÍTULO II. SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

## SECCIÓN 1. SISTEMA AMBIENTAL.

### . CONFORMACIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL.

El sistema ambiental del plan parcial está conformado por las áreas de especial importancia eco sistémica, rondas hídricas de protección, suelos con pendientes mayores a 57% y aislamiento a corona y pie de talud, descritos en los subsistemas hídrico y fisiográfico.

### . ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Corresponden a las zonas o áreas de terreno que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales deben ser objeto de protección y tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

### . SUBSISTEMA HÍDRICO.

Comprende el cuerpo de la quebrada innominada, localizada en el sector oriental del área de planificación conjuntamente con su ronda de protección o aislamiento.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TIPO DE CORRIENTE** | **RONDA DE PROTECCIÓN**  **Quebrada innominada** | **SISTEMAS CONTENIDOS** |
| Cauces secundarios y demás | 15 m a cada lado del cauce medido desde la cota de inundación determinada por el estudio | Quebrada innominada |

**Parágrafo.** La ronda hídrica de protección de la quebrada innominada se referenció a partir de la cota máxima de inundación.

### . NORMA APLICABLE A LA QUEBRADA INNOMINADA.

Las afectaciones aplicadas a la quebrada innominada.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Tipo de corriente** | **Afectación de ronda hídrica** |
| Quebrada innominada | Segundo orden | 15 m a partir de la cota de inundación |

### . SUBSISTEMA FISIOGRÁFICO.

**Suelos con pendientes naturales superiores al 57%.**

La delimitación de estos suelos debe cumplir con los aislamientos definidos en las Resoluciones números 001294 de diciembre 29 de 2009 y 001128 del 25 de noviembre de 2014 expedidas por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y cumplir con lo estipulado en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 para esta temática, o en las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

|  |  |
| --- | --- |
| Suelos con pendientes naturales superiores al 57%. | 8.546,26 |

### . BOSQUES PROTECTORES.

Corresponden a las zonas de terreno restringidas para su desarrollo por mantener una riqueza biológica con abundancia de materia orgánica e importante flora silvestre, consignados en el plano D-05 del Plan parcial.

|  |  |
| --- | --- |
| Bosques protectores | 16.396,56 |
| Áreas de producción de recursos hídricos | 22.952,86 |

### . ZONAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA UBICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Son áreas necesarias para infraestructuras de servicios públicos requeridas para la construcción de nuevas infraestructuras, ampliaciones y/o modificaciones de las redes y sus anexidades, afectarán a los inmuebles públicos y privados para los procesos de urbanización y construcción.

|  |  |
| --- | --- |
| **Infraestructura** | **Área m²** |
| Red eléctrica | 15.473,34 |
| TK agua potable | 100,00 |

**Parágrafo.** Las redes secundarias de servicios públicos se localizan bajo las vías públicas propuestas. La localización de las redes matrices de servicios públicos son potestad de las empresas prestadoras de servicios públicos.

## SECCIÓN 2. SISTEMA VIAL.

### . JERARQUIA DEL SISTEMA VIAL ARTERIAL Y LOCAL

El sistema vial se caracteriza desde los aspectos urbanos y paisajísticos tomando las siguientes determinaciones, que permiten definir las vías de conformidad con el decreto 090 de 2018 clasificándose de la siguiente forma:

1. **Vía arterial de primer orden: 30.00 metros**

Se adopta para modelo del Plan Parcial.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Perfil – vía intermedia de primer orden (propuesta)** | | | | | | | | | | |
| **Antejardín mínimo** | **Franja circulación\*** | **Franja ambiental** | | **Calzada** | **Separador** | **Calzada** | **Franja ambiental** | | **Franja circulación\*** | **Antejardín mínimo** |
| **Ciclorruta** | **Amoblamiento** | **Amoblamiento** | **Ciclorruta** |
| 3.00 m | 1.60 m | 0.90 m | 7.00 m | 5.00 m | 7.00 m | 0.90 m | 1.60 m | 3.00 m |
| **3.00 m** | 30.00 m | | | | | | | | | 3.00 m |

1. **Vía arterial de segundo orden: 21,00 metros.**

Se mantiene dentro de los perfiles del plan zonal, pero no se adopta para el Plan Parcial, puede ser incorporado para el proyecto urbanístico general (PUG).

| **Perfil – vía intermedia de segundo orden (propuesta)** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Antejardín mínimo** | **Franja circulación\*** | **Franja ambiental** | **Calzada** | **Separador** | **Calzada** | **Franja ambiental** | **Franja circulación\*** | **Antejardín mínimo** |
| **3.00 m** | **1.50 m** | **5.00 m** | **2.00 m** | **5.00 m** | **1.50 m** | **3.00 m** |
| **3.00 m** | 21.00 m | | | | | | | 3.00 m |

1. **Vía arterial de tercer orden: 17.00 metros.**

Se mantiene dentro de los perfiles del plan zonal, pero no se adopta para el Plan Parcial, puede ser incorporado para el proyecto urbanístico general (PUG).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Perfil – vía intermedia de tercer orden (propuesta)** | | | | | | | | |
| **Antejardín mínimo** | **Franja circulación\*** | **Franja ambiental** | **Calzada** | **Separador** | **Calzada** | **Franja ambiental** | **Franja circulación\*** | **Antejardín mínimo** |
| 2.00 m | 1.00 m | 5.00 m | 1.00 m | 5.00 m | 1.00 m | 2.00 m |
| **3.00 m** | 17.00 m | | | | | | | 3.00 m |

* 1. **Red vial urbana local**

1. **Vía local: 14 metros propuesta.**

Se propone para modelo del Plan Parcial.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Perfil – vía local (propuesta)** | | | | | | | | |
| **Antejardín mínimo** | **Franja circulación\*** | **Franja ambiental** | | **Calzada** | **Franja ambiental** | | **Franja circulación\*** | **Antejardín mínimo** |
| **Ciclorruta** | **Amoblamiento** | **Amoblamiento** | **Ciclorruta** |
| 1.60 m | 1.60 m | 0.60 m | 6.40 m | 0.60 m | 1.60 m | 1.60 m |
| **3.00 m** | 14.00 m | | | | | | | 3.00 m |
| **\***En las áreas de actividad comercial y de servicios, dotacional la dimensión mínima de la franja de circulación será de 2.60 metros, los demás componentes del perfil vial mantendrán las dimensiones mínimas establecidas en el presente cuadro. | | | | | | | | |

1. **Vías locales de nivel uno: 13 metros.**

Se mantiene dentro de los perfiles del plan zonal, pero no se adopta para el Plan Parcial, puede ser incorporado para el proyecto urbanístico general (PUG).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Perfil – vías locales de nivel uno (propuesta)** | | | | | | |
| **Antejardín mínimo** | **Franja circulación\*** | **Franja ambiental** | **Calzada** | **Franja ambiental** | **Franja circulación\*** | **Antejardín mínimo** |
| 2.00 m | 1.50 m | 6.00 m | 1.50 m | 2.00 m |
| **3.00 m** | 13.00 m | | | | | 3.00 m |
| **\***En las áreas de actividad comercial y de servicios, dotacional la dimensión mínima de la franja de circulación será de 2.60 metros, los demás componentes del perfil vial mantendrán las dimensiones mínimas establecidas en el presente cuadro. | | | | | | |

1. **Vías locales de nivel dos: 12 metros.**

Se mantiene dentro de los perfiles del plan zonal, pero no se adopta para el Plan Parcial, puede ser incorporado para el proyecto urbanístico general (PUG).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Perfil – vías locales de nivel uno (propuesta)** | | | | | | |
| **Antejardín mínimo** | **Franja circulación\*** | **Franja ambiental** | **Calzada** | **Franja ambiental** | **Franja circulación\*** | **Antejardín mínimo** |
| 1.60 m | 1.40 m | 6.00 m | 1.40 m | 1.60 m |
| **3.00 m** | 12.00 m | | | | | 3.00 m |
| **\***En las áreas de actividad comercial y de servicios, dotacional la dimensión mínima de la franja de circulación será de 2.60 metros, los demás componentes del perfil vial mantendrán las dimensiones mínimas establecidas en el presente cuadro. | | | | | | |

1. **Vía Peatonal 9.00 m. Propuesta**

Se propone para modelo del Plan Parcial. Corresponde a la estructura de movilidad peatonal y ciclo-peatonal de espacio público y las vías peatonales de distribución interna con características de desarrollo.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Antejardín mínimo** | **Perfil peatonal** | | | | | **Antejardín mínimo** |
| **Franja circulación\*** | **Franja ambiental** | Zona peatonal | **Franja ambiental** | **Franja circulación** |
| **3.00 m** | 1.80 m | 1.20 m | 3.00 m | 1.20 m | 1.80 m | **3.00 m** |
| **3.00 m** | 9.00 m | | | | | **3.00 m** |
| 15.00 | | | | | | |

1. **Infraestructura vial para modos alternativos**

El plan parcial Mirador verde adopta red de ciclo rutas como infraestructura para modos alternativos, como un medio de transporte que debe contribuir con el objetivo a la conexión de parques, zonas verdes, espacios públicos y acompañar las rutas de transporte público, deberá tener continuidad en sus trazados e integración en condiciones de complementariedad e intermodalidad, y puede formar parte del equipamiento de las cesiones de tipo A para el amueblamiento urbano como un elemento constitutivo complementario.

|  |
| --- |
| **Perfil mínimo para ciclo rutas** |
| El ancho mínimo para las ciclo rutas será de 1.60 metros por cada sentido, o 2,60 mt cuando se desarrolle en doble sentido, independiente al andén, separador o calzada. |

**Parágrafo.** El plan Parcial Mirador Verde asume para su modelo urbanístico las vías “Vía arterial de primer orden: 30.00 metros”, “Vía arterial de tercer orden: 17.00 metros”, “Vía local: 14 metros propuesta” y “vía peatonal 9.00 metros”, sin embargo, para la propuesta final del proyecto urbanístico general podrán proponerse cualquiera de las vías determinadas en el Decreto 0090 de 2018 aprobatorio del Plan Zonal para el área de Expansión Urbana Norte de Suratá.

## SECCIÓN 3. SISTEMA DE TRANSPORTE.

### . SISTEMA DE TRANSPORTE.

El plan parcial Mirador Verde se movilizará y transportará a través de:

1. Transporte público a través del Sistema integrado de trasporte masivo SITM en razón de que se encuentra dentro de su zona de cobertura de servicio

2. A través de empresas independientes de transporte publico

3. Mediante transporte vehicular privado

## SECCIÓN 4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

### . DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO.

Las áreas de dominio público son aquellas destinadas al usufructo del bien común y por tanto serán entregadas por escritura pública al municipio de Bucaramanga.

Lo público define la infraestructura para la red vial y peatonal, redes de servicios públicos, red de zonas verdes y espacios públicos y equipamientos públicos que forman parte de las cargas del plan.

| **Áreas** | **Valor M2** | | **Elementos Constitutivos** |
| --- | --- | --- | --- |
| Bosques protectores | 16.396,56 | | Naturales |
| Áreas de producción de recursos hídricos | 22.952,86 | |
| Suelos con p= 57% | 8.546,26 | |
| Cesiones de Tipo A para espacio público. | 28.835,41 | 15 % del ANU | Construidos para el modelo |
| Cesiones de Tipo A para equipamiento público | 13.456,52 | 7 % del ANU. |
| Cesiones de Tipo C. Espacio público metropolitano. | 5.767,08 | 3% del ANU |
| Arterial urbana terciaria. (Vía Angelinos) | 1.311,94 | Perfil 17,00 m |
| Arterial de primer orden. (Vía red eléctrica) incluye ciclorruta | 11.460,00 | Perfil 30,00 m |
| Vía vehicular Urbana Local. (Vía conectora) incluye ciclorruta | 23.607,05 | Perfil 14,00 m |
| Vías Peatonales | 26.800,00 | Perfil 9,00 m no incluye antejardines |
| Perfiles adicionales establecidos para uso del proyecto final. | Vías locales de nivel 1 | Perfil de 13.00 m |
| Vías locales de nivel 2 | Perfil de 12.00m |
| Vía intermedia de 2do orden | Perfil de 21.00m |
| Ciclorutas | 1.60 metros por cada sentido. | |
| Zonas Verdes, parques, Plazas y plazoletas, glorietas y puentes entre otros. | 44.636,99 | |

**Parágrafo 1**. El plan parcial incluye 7 perfiles como opción para el desarrollo del proyecto final. El modelo incluye 4.

**Parágrafo 2.** Existe la afectación por la red eléctrica existente, tomada como una afectación con un valor de 15.473,34 m², pero para efectos de construcción de la vía red eléctrica de primer orden, el área estimada de 11.308,22 m² solo se incluye para valores de construcción, evitando así contabilizar doblemente el mismo espacio.

### . ÍNDICE DE BOSQUE PROTECTOR.

De conformidad con la resolución 275 de 2019 de la CDMB Art.2 N°2.5, el plan parcial mirador cumple con un índice de 18.64 para bosque protector

| **Índice de bosque protector – malla verde ambiental** | | |
| --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Área m2** | **%** |
| Bosques protectores | 16.396,56 | 6.38% |
| Áreas de producción de recursos hídricos | 22.952,86 | 8.93% |
| Bosques propuestos en suelos con p= 57% | 8.546,26 | 3.33% |
| total, índice para bosque protector | 47.895,68 | 18.64 % del Área bruta |

### . MALLA VERDE AMBIENTAL.

La malla verde ambiental está compuesta por el conjunto de bosques, parques y zonas verdes que entrelazadas dan soporte ambiental a las zonas urbanas, sanidad del aire y un elemento definitivo para el paisaje. El sistema verde ambiental podrá tener usos en recreación pasiva.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | 18.64 % del Área bruta |
| Plan Parcial Mirador Verde Aporta a la construcción de Malla Verde Ambiental | Cantidad m²  92.532,67 |

### . RED DE ZONAS VERDES.

Las zonas verdes en el plan parcial mirador verde son una red que forma una gran zona verde en la que se incluye el forestal protector, las zonas verdes que bordean las edificaciones y las cesiones tipo A para espacio público.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **RED DE ZONAS VERDES** | | |
| **Nombre** | **Área M2** | **%** |
| Bosques protectores | 16.396,56 | 34,23% |
| Áreas de producción de recursos hídricos | 22.952,86 | 47,92% |
| Bosques propuestos en suelos con p= 57% | 8.546,26 | 17,84% |
| **Total, suelos de protección** | **47.895,68** | **100%** |
| Cesiones de tipo A para espacio público | 28.835,41 | 15% |
| Zonas verdes | 44.636,99 |  |
| Podrá ser ajustado en el proyecto definitivo | |

### . RED VIAL PEATONAL.

Dentro del plan parcial Mirador verde, son las vías que movilizan los habitantes de la unidad de gestión. Estas peatonales conectan las edificaciones con las vías vehiculares que a su vez se articulan con el resto del espacio público como son las cesiones de tipo A, las peatonales siempre se localizan dentro de amplias zonas verdes y de igual forma se conectan con los suelos que soportan los bosques como atractivo ambiental.

### . CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS.

Las cesiones públicas obligatorias están destinadas a la construcción del espacio público para parques y zonas verdes y equipamientos colectivos públicos. Todo proyecto urbanístico en áreas con tratamiento de desarrollo debe transferirlas al municipio a título gratuito, y se contabilizan sobre el área neta urbanizable.

De conformidad con el Acuerdo 011 de 2014 (Artículo 203) y Decreto Municipal 0090 de 2018, es responsabilidad de los procesos de urbanización de la unidad de gestión cumplir con las áreas de cesión pública tipo A y C, al igual que las áreas para la localización del equipamiento vial y de redes de servicios públicos, estas no forman parte de las cesiones de tipo A o C.

### . PORCENTAJE DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A POR USO.

**Cesiones Tipo A**

De conformidad con el Acuerdo 011 de 2014 y el Decreto municipal 0090 de 2018 las áreas de cesión de tipo A, según uso se dividen así:

| **CESIÓN TIPO A** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **USO** | **ESPACIO PÚBLICO**  **Parques y zonas verdes** | **EQUIPAMIENTOS** | **TOTAL**  **(sobre ANU)** |
| Residencial, comercial y de servicios | 15% | 7% | 22% |

**Parágrafo.** Los desarrollos dotacionales privados pagaran cesiones de tipo A destinada en su totalidad para espacio público como parques, plazas, alamedas y zonas verdes en una cantidad del 15% sobre ANU.

### . ÁREAS DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICAS GENERADAS POR EL PLAN PARCIAL.

De conformidad con lo establecido en el presente plan parcial, las áreas de cesión se entregarán en un globo para lo cual se determinaron los siguientes cálculos:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CONFORMACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN A O MUNICIPALES** | | |
| **Nombre** | **Área M2** | **Localización** |
| Espacio público 15% | 28.835,41 | Colindante a la vía conectora urbana tipo 1 |
| Equipamiento público 7% | 13.456,52 |
| Total | 42.291,93 |  |
| El acceso a la cesión de tipo A se da a lo largo de la vía conectora norte –sur | | |

| **VALOR DE LAS CESIONES DE TIPO A POR USO** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **USO** | **ESPACIO PÚBLICO LOCAL**  **PARQUE Y ZONAS VERDES** | **EQUIPAMIENTOS** | **TOTAL (SOBRE ANU)** | **VALOR m²** |
| Residencial | 15% | 7% | 22% | 28.835,41 |
| Comercial | 15% | 7% | 22% |
| Dotacional | 15% | No aplica | 15% | 13.456,52 |
| **Total** | **SOBRE ÁREA NETA** | | | **42.291,93** |

**Parágrafo 1**. En los planos urbanísticos se debe demarcar con claridad al igual que en los cuadros de áreas, las zonas destinadas para parques, plazas, alamedas y zonas verdes y las que se utilizarán para equipamientos. Ver plano 33 de cargas urbanísticas.

**Parágrafo 2.** De conformidad con lo reglamentado por la normatividad ambiental vigente, las áreas de protección ambiental, tales como áreas de inundación, las rondas de protección y las áreas de cobertura vegetal involucradas dentro del plan parcial, no podrán hacer parte de las áreas destinadas a las cesiones urbanísticas obligatorias que deba otorgar el plan parcial.

### . ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES Y ZONAS VERDES

Las áreas de cesión para parques o zonas verdes deben entregarse como mínimo con:

1. Conexiones a los servicios públicos de acueducto, dejando un punto de agua por cada 1.000 m2 de área total del parque, un hidrante, redes de alcantarillado y luminarias conectadas a la red de alumbrado público garantizando que no quedarán zonas oscuras dentro del parque.
2. Senderos peatonales y dotación de bancas, cestas de basura y demás mobiliario según lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga, así como juegos para niños y/o canchas deportivas.
3. Empradizadas y arborizadas.
4. Andenes sobre vías vehiculares según el tipo de parque que se conforme de acuerdo con su área.

### . SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Corresponde al conjunto de espacios públicos que de forma articulada propenden por garantizar el equilibrio entre densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones ambientales.

### . CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.

De conformidad con el artículo 197° del POT municipallos equipamientos urbanosestán dirigidos a dotar al municipio de Bucaramanga de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades, así como a proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto de la ciudad. Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto. Según su cobertura, los equipamientos se clasifican en las siguientes escalas:

* + - 1. **Local.** Corresponde a los equipamientos de primera necesidad, con cobertura barrial, que atienden a la comunidad residente y a la población flotante de su área de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico por cuanto se desarrollan en establecimientos de áreas reducidas, no generan gran afluencia de tráfico, ruidos, emisiones contaminantes y no propician el desarrollo de usos complementarios o conexos.
      2. **Zonal.** Corresponde a los equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo cercano de barrios. Debido al tipo de servicios y a la escala, se deben desarrollar en edificaciones con mayor nivel de especialización que permita su adecuada inserción en la zona que se ubiquen.
      3. **Metropolitano.** Comprende aquellos equipamientos que prestan servicios a toda el área metropolitana y la región, que requieren de medidas de control de los posibles impactos que puedan generar

### . SUELO GENERADO PARA EQUIPAMIENTOS.

El nuevo suelo generado para equipamientos públicos de escala local producto de las cesiones obligatorias de las actuaciones urbanísticas de este plan, se han asignado al costado oriental, localizado sobre vía conectora norte - sur, para ser desarrollados así:

1. Colectivos.

2. Deportivos y recreativos.

3. Urbanos básicos.

| **Colectivos** | **Deportivos y recreativos** | **Urbanos básicos** |
| --- | --- | --- |
| Instalaciones | Espacios y edificios dotacionales destinados a la práctica del ejercicio físico, recreación y deporte | Conformado por los servicios a la comunidad. |
| Educación, salud, bienestar social, actividades culturales y de esparcimiento. | Piscinas, escuelas deportivas, canchas deportivas de propiedad pública, parques privados abiertos al público, complejos deportivos tipo recrear, polideportivos, coliseos, estadios, instalaciones olímpicas, clubes deportivos y recreativos. | Alimentos, cementerios y servicios funerarios, servicios públicos y de transporte y recintos feriales. |

### . RED DE EQUIPAMIENTOS.

La red de equipamientos público se localizará sobre suelo libre de cualquier tipo de afectación en una cantidad mínima del 7% del Área net urbanizable.

|  |  |
| --- | --- |
| **CESIONES PARA EQUIPAMIENTO PUBLICO** | Área m2 |
| Área Neta | 192.236,0 |
| Porcentaje de obligación 7% del ANU | 13.456,52 |

### . ÁREAS DE CESIÓN TIPO C O METROPOLITANAS GENERADAS POR EL PLAN PARCIAL.

De conformidad con lo establecido en el presente plan parcial, se determinaron los siguientes cálculos sobre el área neta para la determinación de las áreas de cesión tipo C.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Área neta** | **3%** | **Área total a entregar** | **Forma de cancelación** | **Entidad** |
| 192.236,04 M² | 5.767,08 M² | 5.767,08 M² | Definida por la entidad previo avalúo comercial | Área Metropolitana  Bucaramanga |

### . CESIONES PARA LA MALLA VIAL LOCAL.

Son cesiones que se entregan como los espacios públicos destinados a conformar la malla vial local, diferentes de las cesiones de tipo A y C, contabilizadas de la siguiente forma:

| **CESIONES PARA MALLA VIAL LOCAL M²** | | **Total M²** |
| --- | --- | --- |
| Arterial de 1er orden. Vía Eléctrica. Incluye ciclorruta | 11.460,00 | 61.867,05 |
| Vía vehicular urbana local. (Vía Conectora) incluye ciclorruta | 23.607,05 | El valor final se da sobre el proyecto definitivo. |
| Vías Peatonales | 26.800,00 |

**Parágrafo.** El proyecto definitivo cuantificara de forma real el valor para la malla vial local.

### . DESTINACIÓN PARA MALLA VERDE AMBIENTAL.

El aporte del Plan Parcial Mirador verde a la malla verde ambiental es el equivalente al 15% del suelo destinado al bosque protector, según art.2 numeral 2.5 de la Resolución 275 de 2019 emitida por la CDMB.

| **FORMACIÓN DE LA “MALLA AMBIENTAL URBANA”**  **15% forestal protector. Res 275/2019 CDMB** | | |
| --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Área M2** | **%** |
| Bosques protectores | 16.396,56 | 6.38 |
| Áreas de producción de recursos hídricos | 22.952,86 | 8.93 |
| Bosques propuestos en suelos con p= 57% | 8.546,26 | 3.33 |
| **Área total para aporte** | **47.895,68** | **18.64% del área bruta** |

### . ESPACIO PÚBLICO EN EL PLAN PARCIAL.

Corresponde al conjunto de espacios púbicos que de forma articulada propenden por garantizar el equilibrio entre densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones ambientales. Está conformado por elementos constitutivos naturales y artificiales o construidos destinados al desplazamiento, encuentro o permanencia de los ciudadanos.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ELEMENTOS CONSTITUTIVOS** | | | | |  |
| **Naturales** | **M2** |  | **Construidos** | **M2** |  |
| Bosques protectores | 16.396,56 | Cesiones de Tipo A para espacio público 15% del ANU | 28.835,41 | El valor final se da sobre proyectos definitivos |
| Áreas de producción de recursos hídricos | 22.952,86 | Cesiones de Tipo C. Espacio público metropolitano | 5.767,08 |
| Arterial urbana terciaria - Vía vehicular Angelinos | 1.311,94 |
| Bosques propuestos en suelos con p= 57% | 8.546,26 | Zonas Verdes | 44.636,99 |
| Subtotal | 47.895,68 | Vías Peatonales | 26.800,00 |
| Vía vehicular urbana local incluye ciclorruta | 23.607,05 |
| Arterial de 1er orden incluye ciclorruta | 11.460,00 |

**Parágrafo 1.** Las áreas pertenecientes a los elementos constitutivos construidos pertenecientes a la malla vial y de zonas verdes podrán ser ajustadas en el proyecto definitivo, siempre que se mantenga los perfiles normativos y áreas mínimas del Decreto 0090 de 2018, Plan Zonal Norte – Surata.

**Parágrafo 2.** Existe la afectación por la red eléctrica existente, tomada como una afectación con un valor de 15.473,34 m², pero para efectos de construcción de la vía red eléctrica de primer orden, el área estimada de 11.308,22 m² solo se incluye para valores de construcción, evitando así contabilizar doblemente el mismo espacio.

### . ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO EN EL PLAN PARCIAL.

El índice de espacio público aplicado al suelo de expansión Norte – Surata, entregado por el plan parcial Mirador verde, es el resultado de sumar las áreas libres del plan parcial que incluyen las áreas de cesión A y C, las peatonales, zonas verdes y parques.

| **ÁREA DE ESPACIO PUBLICO EFECTIVO** | **VALOR M2** | **TOTAL M2** |
| --- | --- | --- |
| Cesión Tipo A | 28.835,41 | 106.039,48 |
| Zonas Verdes y Parques | 44.636,99 |
| Vías Peatonales | 26.800,00 |
| Cesión Metropolitana tipo C | 5.767,08 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Aporte Índice de espacio público efectivo | 8,84 | m2/hab |
| Índice de espacio público general | 16,19 | m2/hab |

**Parágrafo 1.** Las zonas verdes que rodean las edificaciones desarrolladas en altura entrarán a formar parte de espacio público, según quede definido en la licencia de urbanismo y construcción.

**Parágrafo 2.** La entrega y escrituración de las áreas de cesión de carga local en favor de la alcaldía de Bucaramanga, se realizará conforme con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemento o sustituya.

### . OBLIGATORIEDAD DE LAS CESIONES.

Las cesiones para espacio público y equipamientos públicos del presente plan parcial, son de obligatorio cumplimiento para los urbanizadores y se entregarán al Municipio de Bucaramanga en los términos que define la Ley.

### . PARÁMETROS DE CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES.

1. Accesibilidad directa desde vía pública mediante vía vehicular o peatonal
2. Cumplir con los porcentajes del 22% sobre ANU, dividido en 15% para espacio público y 7% para equipamiento público.

No se recibirán cesiones de tipo A en:

* Áreas de afectación vial, ambiental y de infraestructura definidas en el presente acuerdo.
* Áreas colindantes con terrenos inestables o que presenten peligro por erosión, deslizamiento e inundación.
* Terrenos que no estén contiguos a vías vehiculares y/o peatonales
* Terrenos con pendientes superiores al 57%.
* Terrenos que hagan parte del sistema de protección ambiental.
* Terrenos que no presenten continuidad hacia el espacio público con interrupción por áreas privadas.

**Parágrafo** **1**. De conformidad con el Articulo 31 del decreto 090 de 2018, no se permite la localización para equipamientos en predios inundables, rondas hídricas y suelos de protección, reservas o afectaciones, zonas de lleno, terrenos que tengan una pendiente mayor del 57% equivalente a 30º, cuando se propongan en suelos con pendientes entre el 20% al 57%  el diseño y construcción de las zonas deberá adecuarse en terrazas que no sobrepasen el 20% equivalente a 9º. El plan parcial Mirador verde cuenta con pendientes entre 7% al 50%.

**Parágrafo 2.** En el trámite de la licencia de urbanización, el curador urbano verificará que dichas áreas correspondan a los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, de conformidad con las áreas definidas.

**Parágrafo 3.** Las áreas de cesión definidas en el presente decreto, una vez sean entregadas por el urbanizador, harán parte del sistema de espacio público del Municipio de Bucaramanga.

### . DELIMITACIÓN Y DESLINDE DE LAS CESIONES.

En la solicitud de licencias de urbanismo y/o urbanismo y construcción, los planos que se incluyan en dicho trámite deberán mostrar la delimitación y el deslinde de las áreas destinadas a equipamiento comunal y espacio público, mediante acotamiento en planos. Se podrá hacer entrega de cesiones anticipadas.

### . INCORPORACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO DE LAS CESIONES.

La incorporación de las áreas públicas resultantes del proceso de urbanización, se hará mediante el proceso determinado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya.

### . RESPONSABILIDAD DE LA ENTREGA DE LAS CEIONES DE TIPO A.

Los parques generados a partir a partir de procesos de desarrollo por urbanización, el diseño, construcción y dotación será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores.

### . DOTACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

De conformidad con el decreto 090de 2018 las áreas de cesión se deben entregar de la siguiente forma:

Conexiones a los servicios públicos de acueducto, dejando un punto de agua por cada 1.000 m2 de área total del parque, un hidrante, redes de alcantarillado y luminarias conectadas a la red de alumbrado público garantizando que no quedarán zonas oscuras dentro del parque.

Senderos peatonales y dotación de bancas, cestas de basura y demás mobiliario según lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga, así como juegos para niños y/o canchas deportivas.

Empradizadas y arborizadas.

Andenes sobre vías vehiculares según el tipo de parque que se conforme de acuerdo con su área.

### . EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO O CESIONES TIPO B.

El área de cesión tipo B o privada se define como el terreno entregado por parte del urbanizador para uso colectivo a título de copropiedad dentro del desarrollo urbanístico, para proyectos tipo conjunto cerrado o edificios sometidos a régimen de copropiedad, con el fin de conformar las zonas recreativas, de equipamiento comunal y parqueaderos de visitantes requeridos por norma. Esta área de cesión debe ser liquidada en una proporción de 15 m² por cada 80 m² construidos.

### . CONFORMACIÓN DE LA CESIÓN TIPO B O PRIVADA.

Las cesiones destinadas a Equipamiento comunal privado corresponden a las instalaciones físicas y de recreación que completan la actividad residencial de los copropietarios y están conformadas por vías peatonales, zonas verdes, áreas destinadas para parqueos de visitantes, servicios públicos de agua, energía, alcantarillado, gas y telefonía entre otros al igual que para servicios para la recreación

**Parágrafo.** El equipamiento comunal privado en tanto constituye un bien común no podrá cambiar su destinación ni sus usos, igualmente no puede ser enajenado de forma distinta a la prevista en la ley de propiedad horizontal.

## SECCIÓN 5. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

### . SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Los servicios de infraestructura y las obras de urbanización a ser realizadas en cada desarrollo son los siguientes:

1. Red de acueducto.
2. Red de alcantarillado.
3. Red de energía y red de alumbrado público
4. Red de distribución de gas.
5. Red vial, vehicular y peatonal.
6. Manejo de residuos solidos

**Parágrafo 1.** De acuerdo a la factibilidad de los servicios, el plan parcial cuenta con la cobertura de acueducto para el desarrollo de la unidad de gestión.

**Parágrafo 2.** El plan parcial prevé la cobertura de alcantarillado para el desarrollo de la unidad de gestión, con pre factibilidad entregada por la EMPAS. Mientras la empresa entra en funcionamiento en la zona, el desarrollo manejara el servicio con PTAR selladas, que serán incorporadas al momento de la entrada en funcionamiento de la planta de EMPAS.

**Parágrafo 3.** Parámetros para el diseño del alcantarillado pluvial. Las descargas del alcantarillado pluvial para el ejercicio de ocupación propuesto vierten a la quebrada, cualquier precisión del sistema se debe dar en el momento que se generen los proyectos a desarrollar en el marco del plan parcial.

**Parágrafo 4.** El Plan parcial prevé la construcción del tanque de distribución de agua potable.

**Parágrafo 5.** Los servicios públicos de aseo, energía, gas y telefonía no tienen objeción en la cobertura ya que en la actualidad el predio cuenta con dichos servicios.

**Parágrafo 6.** El Plan parcial prevé la construcción del puente de comunicación entre las dos áreas que conforman el globo correspondiente a las áreas de cesión de tipo A.

### . REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.

La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora de los servicios públicos. El urbanizador deberá realizar las redes de servicios que garanticen la dotación de los servicios públicos en cada uno de los desarrollos urbanísticos.

### . MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS.

La gestión de residuos es una actividad que debe ser implementada en todo proyecto constructivo, porque son generadores de estos residuos. Para el manejo y control de estos residuos se tiene en cuenta la Guía para la implementación de la gestión integral de residuos –GIR–Protección del suelo. La directriz del manejo de residuos sólidos en cuanto a recolección transporte y disposición final para la ciudad de Bucaramanga es de carácter Mixto, entre el municipio y los privados.

**Parágrafo 1.** La ciudad de Bucaramanga cuenta con varias empresas recolectoras de residuos sólidos**,** por lo cual en el momento de iniciarse el proceso de recolección se decidirá la empresa con la cual contratar.

**Parágrafo 2.**  Para la expedición de las licencias de urbanización se deberán tener en cuenta los requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos.

## SECCIÓN 6. SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIA.

### . CUMPLIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO.

El proyecto a desarrollar sobre el área de planificación del plan zonal norte – Surata, desarrollará programas de vivienda de interés social y prioritario de conformidad con el numeral 4 del artículo 5, del Decreto Municipal 0090 de 2018.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ÁREA NETA** | **ÁREA ÚTIL** | **ÁREA PARA VIP** |
| 192.236,04 m2 | 99.559,06 m2 | 19.911,81 m2 |

El Plan Parcial Mirador Verde cumpliendo con el decreto 1077 de 2015 articulo 2.2.2.1.5.1.1 y el acuerdo municipal 011 de 2014 destina el 20% del área útil del Plan Parcial a desarrollo en vivienda de interés prioritario con área estimada en 19.911,81 m².

# CAPÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS

## SECCIÓN 1. NORMAS URBANÍSTICAS

### . UNIDAD DE GESTIÓN.

El plan parcial se manejará como una unidad de gestión, en la que se aplicará el principio de reparto equitativo de cargas y de beneficios. En esta se identificarán operaciones y/o proyectos urbanísticos que podrán desarrollarse por etapas con la presentación de un Proyecto Urbanístico General.

| **Cargas generales del** | | | **área neta m²** | **Cargas urbanísticas locales del** | **Beneficios del plan.** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PP Mirador verde** | | | **PP Mirador verde** |
| Unidades de gestión | Área bruta m² | cargas generales m2 | Zona de manejo de espacio público | Área útil m² | VIP 20% del área útil m² |
| 1 | 256.917,00 | 64.680,96 | 192.236,04 | 92.798,98 | 99.537,06 | 19.907,41 |

### . DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN.

La unidad de gestión cuenta con un perímetro de 1961,97 metros lineales, Cuyos linderos son:

Del punto 1 al 2 en longitud de 205,44 m con CEMEX, del punto 2 al 3 en longitud de 372,44 m con vía Angelinos, del punto 3 al 4 en longitud de 183,73 m con CEMEX, del punto 4 al 5 en longitud de 227,92 m con CEMEX, del punto 5 al 6 en longitud de 154,32 m con CEMEX, del punto 6 al 7 en longitud de 145,32 m con CEMEX, del punto 7 al 8 en longitud de 290,81 m con CEMEX, del punto 8 al 1 en 390,99 con vía Angelinos.

### . DESARROLLO DE LA UNIDAD DE GESTIÓN.

Una vez aprobado el Plan Parcial con una única Unidad de Gestión se deberá tramitar la licencia urbanística que pueda acoger lo ordenado en el Decreto 1077 y desarrollar el proyecto por etapas de acuerdo al PUG aprobado en la Curaduría Urbana donde se establecerán áreas, cesiones, cargas y aprovechamientos generales, usos y tratamientos establecidos en el Plan Parcial en términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015.

La unidad de gestión se podrá desarrollar enmanzanas y supermanzanas.

**SUPERMANZANAS**. Deberán estar delimitadas por vías vehiculares. El área máxima de las supermanzanas no debe sobrepasar las cinco hectáreas de área neta urbanizable.

**MANZANAS**. Deberán estar delimitadas con vías públicas vehiculares y/o peatonales en un área (útil máxima de una hectárea (1 Ha). El costado de mayor extensión de una manzana destinada a use residencial debe ser igual o inferior a ciento sesenta metros (160 m).

**Parágrafo.** Dentro del proceso de otorgamiento de las licencias de urbanización de las etapas, se podrán presentar precisiones topográficas a los polígonos en razón al cambio de escala generado.

### . DELIMITACIÓN DE MANZANAS.

Las manzanas a desarrollar dentro de las etapas del proyecto urbanístico general definirán:

1. Etapas definidas en el PUG.
2. El trazado geométrico propuesto en el planteamiento urbanístico general.
3. Las manzanas del planteamiento urbanístico general podrán subdividirse siempre y cuando no modifiquen su estructura básica como son las vías principales que para este caso son la vía Angelinos y la vía denominada vía red eléctrica, las cesiones y definiciones en general del espacio público que en ningún caso podrán obstaculizar o limitar la continuidad de la movilidad peatonal a través de algún tipo de cerramiento.

**Parágrafo.** Los desarrollos presentados en manzanas no podrán superar áreas mayores a 5 Has.

### . ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE UNIDADES PREDIALES.

El Plan Parcial Mirador Verde plantea su desarrollo por medio del sistema de conjuntos abiertos, más sin embargo podrá presentar soluciones de conjuntos cerrados para lo cual se sustentarán de conformidad con la normativa de la ley 675 del 2001

**Parágrafo 1.** El ejercicio del planteamiento urbanístico presentado en el plan parcial, hace parte de un ejercicio de ocupación o simulación urbanística con el fin de hacer una evaluación económica y aplicar la normatividad en usos y aprovechamientos, el cual no se puede entender como un diseño definitivo del plan urbanístico.

**Parágrafo 2.** El diseño urbanístico definitivo se presentará mediante un proyecto urbanístico general (PUG) y su plan de etapas en términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, para lo cual no necesariamente conservará la estructura del diseño propuesto en el modelo de ocupación.

**Parágrafo 3.** Para la aprobación de las licencias de urbanismo y construcción de cada una de las etapas presentadas en el PUG, no requieren desarrollarse en un orden cronológico.

### . NORMAS APLICABLES A DESARROLLOS SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL.

La densidad e índices de ocupación y construcción para el desarrollo de proyectos adelantados por gestión de construcción de conjunto sometidos a régimen de copropiedad, son resultantes del cumplimiento de las siguientes condiciones volumétricas:

1. La densidad máxima se aplicará sobre un I.O Residencial: 30% - I.C Residencial: 2 para vivienda multifamiliar
2. Altura libre, para vivienda multifamiliar.
3. Además de las cesiones de tipo A y tipo C, las construcciones destinadas a la copropiedad entregará cesiones de tipo B.
4. Las cesiones de tipo B, generarán 15 m2 por cada 80 mt2 construidos

**Parágrafo 1.** La unidad de loteo en los desarrollos de conjunto sometido a propiedad horizontal, corresponde al globo principal, y las unidades privadas forman parte integrante del mismo.

**Parágrafo 2.** Los desarrollos por el sistema de copropiedad se regirán por lo establecido en la Ley 675 de 2001.

### . CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO.

El régimen de usos del suelo de este plan parcial es la resultante de la normativa consignada en el POT de Bucaramanga Acuerdo municipal 011 de 2014, aplicada al Decreto municipal 0090 de 2018 mediante el cual se aprueba el plan zonal NORTE - SURATA cuyo uso principal es el residencial con actividad económica R- 4, en el cual queda determinado la asignación de los usos permitidos: principales, compatibles y/o complementarios y prohibidos.

| **Categoría** | **Uso** | **Actividad** |
| --- | --- | --- |
| Principal | Residencial | R – 4 |
| Complementario y/o  Compatible | Comercial: | Local |
| Local A |
| Zona |
| Metropolitano propuesto |
| Complementario y/o  Compatible | Dotacional | Local |
| Local A |
| Zonal |
| Metropolitano |
| Complementario y/o  Compatible | Industrial | Local A  Impacto bajo |
| Local A  Impacto medio |

**Parágrafo.** El plan parcial Mirador verde propone actividades comerciales de orden metropolitano, buscando el equilibrio con el uso dotacional metropolitano permitido por norma y necesario para cumplir con estándares de habitabilidad con respecto a la futura población a asentarse.

### . USOS DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL MIRADOR VERDE.

De conformidad subtitulo 3 normas urbanísticas especiales, capitulo 2, subcapítulos 1, 2, 3,4, del Acuerdo No. 011 de 2.014, los usos del suelo se clasifican en Vivienda, Comercio/o Servicios, Dotacional e Industrial.

**Parágrafo 1**. La clasificación general de los usos del suelo por tipo, grupo y unidades de uso que forman parte integral de este decreto se encuentran en el anexo de usos del DTS del plan parcial Mirador verde.

**Parágrafo 2.** La Escala de uso está sujeta a la cobertura del uso requerido y su relación con la población del sector, por tal razón se propone un comercio metropolitano.

### . USOS DEL SUELO EN ÁREAS DE PROTECCIÓN.

Usos en áreas con relictos de bosques naturales y áreas de aptitud forestal protectora se determinan los siguientes usos:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CLASIFICACIÓN** | **USO\*** | **ACTIVIDADES** |
| Uso principal | Preservación | * No intervención * Repoblamiento con especies nativas |
| Uso compatible | Restauración  Uso de conocimiento | * Forestal protector * Investigación controlada |
| Uso condicionado | Uso de disfrute | * Ecoturismo * Reforestación con especies nativas * Obtención de frutos y productos secundarios sin afectar la vegetación |

**Usos en rondas hídricas.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CLASIFICACIÓN** | **USO\*** | **ACTIVIDADES** |
| Uso principal | Preservación | * Forestal protector * Revegetación natural |
| Uso compatible | Restauración  Uso del conocimiento | * Repoblamiento con especies nativas * Investigación controlada de los recursos naturales |
| Uso condicionado | Uso de disfrute | * Ecoturismo * Explotación de materiales de arrastre y minarla, previa delimitación y estudios que expresamente excluyan la actividad minera y/o por aplicación del principio de precaución por parte de la autoridad ambiental. |

### . EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL.

La edificabilidad del plan parcial se aplica por índices sobre el Área Neta Urbanizable en términos de ocupación y construcción. Art.36. Decreto 090 de 2018.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Edificabilidad permitida** | | **Ocupación VIS – VIP multifamiliar permitido por norma** | **Ocupación VIS – VIP multifamiliar del modelo m²** | **Construcción VIS – VIP multifamiliar permitido por norma** | **Construcción VIS – VIP multifamiliar del modelo m²** | **Altura máxima** |
| **Actividad residencial** | |
| Índice de ocupación máximo (sobre área neta urbanizable – ANU) | VIS | 0.30 | I.O = 0,21 | 2,00 |  | VIP: 18 Pisos VIS: 18 Pisos |
| VIP | 0.30 | 40.369,57 |
| Índice de construcción máximo (sobre ANU) | VIS | 2.0 |  |  |  |
| VIP | 2.0 |  |
| No Unidades de vivienda | VIS | 4132 | 40.369,57 | 384.472,08 | 276.618,22 |
| VIP | 478 | m² construidos |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Edificabilidad permitida** | **Ocupación permitida por norma** | **Ocupación del modelo** | | **Altura máxima** |
| **Actividades comerciales** |
| Índice de ocupación máximo (sobre área neta urbanizable – ANU) | 0.40 | I.O | 0,0312% | 5 pisos |
| m² | 6.000,00 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Edificabilidad permitida** | **Ocupación permitida por norma** | **Ocupación del modelo** | | **Altura máxima** |
| **Actividades dotacionales** |
| Índice de ocupación máximo (sobre área neta urbanizable – ANU) | 0.45 | I.O. | 0,0052% | 5 pisos |
| m² | 1.000,00 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Edificabilidad permitida** | **COMERCIAL** | **DOTACIONALES** |
| **Actividades comerciales y dotacionales** |
| Índice de construcción máximo (sobre ANU) | 2.5 | 2.5 |

### . INTENSIDADES DE USO.

Los usos del suelo del plan parcial Mirador verde se aplican por índices sobre el ANU del plan de conformidad con el artículo 36, del Decreto 090 de 2018.

Área neta del Plan Parcial Mirador verde: **192. 236,04 m2**

| **INTENSIDADES DE USO APLICADA AL MODELO DE OCUPACIÓN** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÁREA BRUTA** | | | **256.917,00** | |
| **ÁREA NETA** | | | **192.236,04** | |
| Categoría de Usos | Usos | Área por uso. | **Ocupación propuesta** | |
| Incluye vías y zonas verdes M² | **Área m²** | **I.O.** |
| Principal | Residencial | 135.335,61 | 40.369,57 | 21,00% |
| Compatible | Comercial | 12.500,00 | 6.000,00 | 3,12% |
| Compatible | Dotacional | 2.030,50 | 1.000,00 | 0,52% |
| **TOTAL** | | **149.866,11** | **47.369,57** | **24,64%** |
| Cesiones Tipo A | | 42.291,93 |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Número máximo de unidades de vivienda para el plan parcial Mirador verde | 4.610 unidades |

**Parágrafo.** Los índices aplicados sobre el Área neta establecida en el Plan parcial Mirador verde podrán ser modificados en el proyecto urbanístico final, siempre que no pasen los consignados en el Articulo 36 del Decreto 090 de 2018.

### . ALTURAS.

Se entiende como altura de una edificación la vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cubierta del último piso, que será expresada en número de pisos.

|  |  |
| --- | --- |
| Altura máxima permitida para el plan parcial Mirador verde | Libre |
| Altura máxima adoptada para el plan parcial Mirador verde en multifamiliares | 18 pisos |
| Altura máxima adoptada para el plan parcial Mirador verde en usos comerciales. | 5 pisos |
| Altura máxima adoptada para el plan parcial Mirador verde en usos dotacionales. | 5 pisos |

**Parágrafo 1**. Los índices de construcción máximospara este plan parcial se aplican de conformidad con las normas urbanísticas del Acuerdo municipal 011 de 2014 y el Decreto 0090 de 2018, y serán los aplicados en las actuaciones urbanísticas.

**Parágrafo** **2**. Los índices de ocupación se determinan sobre área neta y representan el máximo permitido en primer piso bajo cubierta.

### . VOLADIZOS.

Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción a partir del nivel de la losa de cubierta de la primera planta del edificio o construcción y se proyecta sobre el espacio público, el antejardín o el retroceso frontal según sea el caso, con la dimensión prevista en la norma urbanística.

Según lo establecido en el plan de ordenamiento territorial, Las áreas correspondientes a los voladizos de las edificaciones siempre se contabilizan para el cálculo del índice de construcción. Cuando el voladizo sobresale del paramento de construcción proyectándose sobre antejardín o andén, no se contabiliza para el cálculo del índice de ocupación.

Dimensiones permitidas para los voladizos:

| **VOLADIZOS** | | |
| --- | --- | --- |
| **Perfil Vial** | **Dimensión Máxima (m) del voladizo** | |
| **En predios con antejardín** | **En predios sin antejardín\*** |
| Perfiles viales peatonales menores o iguales a 9.00 metros | No se permite | No se permite |
| Perfiles viales peatonales mayores a 9.00 metros | 0,60 | No se permite |
| Perfiles viales vehiculares menores o iguales a 9.60 metros | 0,60 | No se permite |
| Perfiles viales vehiculares mayores a 9.60 metros y menores a 16.00 metros | 1,00 | 0,60 |
| Perfiles viales vehiculares mayores o iguales a 16.00 metros y menores a 21 metros | 1,20 | 0,80 |
| Perfiles viales vehiculares mayores o iguales a 21.00 metros | 1,50 | 1,00 |
| **Para predios con retroceso frontal** pueden tener un **voladizo adicional** al establecido en esta tabla, así:  Retroceso frontal = 2.00 m, voladizo adicional = 0.40 m  Retroceso frontal = 3.00 m, voladizo adicional = 0.80 m  Retroceso frontal = 4.00 m, voladizo adicional = 1.20 m  **\* Los voladizos se permiten en zonas con perfiles viales mayores a 9.60 m y con andenes mayores o iguales a 2.60 m.** | | |

**Parágrafo**. No se permiten voladizos sobre áreas de aislamiento posterior y lateral, zonas verdes públicas, parques, áreas de cesión para parques y equipamientos, franjas de control ambiental y rondas de ríos y quebradas.

### . ANTEJARDINES.

El antejardín es el espacio de carácter privado que se localiza ente la línea de paramento y el andén o línea de movilidad peatonal. En ningún caso el antejardín se puede construir o cubrir. Los antejardines se identifican en cada uno de los perfiles viales.

El antejardín mínimo para desarrollos multifamiliares del Plan Parcial Mirador Verde es de 3 mts lineales.

En las áreas de antejardín, independiente del área de actividad en las que se ubiquen, queda prohibido:

* 1. El estacionamiento de vehículos.
  2. Cerramientos, antepechos y/o cubiertas permanentes.
  3. La construcción de escaleras y/o rampas peatonales.
  4. La construcción de rampas vehiculares.
  5. Construcción de sótanos o semisótanos.
  6. La localización de contenedores o cuartos de basuras.
  7. La construcción de porterías o edificaciones para control de acceso a las urbanizaciones o edificaciones.
  8. La construcción o localización de parrillas, asaderos, hornos, refrigeradores, módulos de ventas, muebles para el desarrollo de actividades comerciales o de servicios, vitrinas o similares.
  9. Su ocupación para la exhibición de mercancías, el almacenamiento de productos o mercancías, o para la actividad de cargue y descargue.
  10. Todo tipo de publicidad exterior visual
  11. Instalación de antenas de comunicaciones.
  12. La instalación de altavoces, parlantes, y la utilización de equipos emisores de sonido de cualquier tipo asociado a los usos desarrollados en el interior del predio.

### . AISLAMIENTOS.

Los aislamientos entendidos como la distancia horizontal mínima que debe conservarse libre de construcciones, comprendida entre los planos de fachada de la edificación (frontal, lateral y posterior) y cualquier punto de los linderos del predio.

La distancia mínima de aislamiento está determinada en función del número total de pisos de la edificación y debe mantenerse constante sobre todo el plano de fachada correspondiente sin que sea posible el escalonamiento en función del número de pisos que se pretenda desarrollar.

El número total de pisos de una edificación se determina según lo consignado en el Plan de Ordenamiento territorial Acuerdo 011 de 2014, “Nivel cero (N:0.00) para la contabilización de alturas” del presente Plan. Toda edificación de acuerdo con la altura permitida y asignación de tipología edificatoria (continua, pareada o aislada) debe cumplir con los aislamientos o distancia horizontal a los linderos laterales, de fondo y frente.

Según el costado del predio sobre el cual se exija, el aislamiento se denomina:

1. **Aislamiento lateral**.

Distancia horizontal constante no construible comprendida entre el plano de fachada del paramento lateral de la construcción y los linderos laterales del predio. Este aislamiento se aplica según lo definido en la correspondiente ficha normativa. Se exige a partir del nivel del terreno en tipología aislada y a partir de la placa superior o cubierta de la plataforma en los sectores de tipología aislada con plataforma. En tipología aislada con plataforma para el cálculo de la dimensión del aislamiento lateral se tiene en cuenta el número total de pisos de la edificación.

1. **Aislamiento posterior**.

Distancia horizontal libre de construcciones comprendida entre el paramento posterior o fachada trasera de la construcción y el lindero posterior o trasero del predio o predios colindantes. Se exige a partir del nivel del terreno para todas las tipologías edilicias.

En el caso de predios esquineros en zonas de tipología aislada, se exigen aislamientos laterales contra todos los predios vecinos.

1. **Aislamiento o retroceso frontal**.

Distancia libre de construcciones y cerramientos, tratada como zona dura arborizada, de propiedad privada, comprendida entre la fachada frontal y el lindero del predio contra el espacio público o andén. En áreas de actividad residencial está zona puede ser tratada como zona verde empradizada.

Las dimensiones mínimas de los aislamientos están determinadas en función de la tipología edificatoria, el número de pisos permitido según la zona y el tratamiento urbanístico asignado. Las distancias normativas mínimas deben mantenerse a lo largo del lindero correspondiente y desde el primero hasta el último piso en los casos de tipología aislada y desde el cuarto piso hasta el último para edificaciones con tipología aislada con plataforma.

### . DIMENSIÓN DE LOS AISLAMIENTOS.

Las distancias normativas mínimas deben mantenerse a lo largo del lindero correspondiente y desde el primero hasta el último piso en los casos de tipología aislada y desde el cuarto piso hasta el último para edificaciones con tipología aislada con plataforma.

| **USOS DEL SUELO** | **ALTURA DE EDIFICACIONES** | **AISLAMIENTOS** | |
| --- | --- | --- | --- |
| **POSTERIOR** | **LATERAL** |
| Vivienda de interés prioritario  Vivienda de interés social | De 1 a 2 pisos | 2.00 | 0.00 |
| De 3 a 4 pisos | 3.50 | 0.00 |
| Vivienda no VIS, comercio y servicios, industria y dotacionales | De 1 a 3 pisos | 3.50 | 3.00 |
| De 4 pisos | 4.00 | 3.00 |
| De 5 a 6 pisos | 5.00 | 3.00 |
| De 7 a 8 pisos | 6.00 | 4.00 |
| De 9 a 10 pisos | 7.00 | 4.00 |
| De 11 a 12 pisos | 8.00 | 5.00 |
| De 13 pisos o más pisos | 9.00 | 6.00 |

**Parágrafo**. Se aplican aislamientos de viviendas no vis, en razón a la altura proyectada por el plan parcial.

### . CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS AISLAMIENTOS EN PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN.

1. **En predios medianeros según la tipología edificatoria.**

**Tipología continua**: se exige únicamente aislamiento posterior.

Tipología pareada: se exige aislamiento posterior además de aislamiento lateral en uno de los costados del predio.

**Tipología aislada**: se exige aislamiento lateral a lo largo de todos los costados del predio.

**Tipología aislada con plataforma**: se exige aislamiento posterior según el número total de pisos, desde el nivel natural del terreno o de la placa superior del sótano o semisótano hasta el último piso, y se exigen aislamientos laterales a lo largo de los costados de la edificación a partir de la placa de cubierta de la plataforma y hasta el último piso.

1. **En predios esquineros según la tipología edificatoria.**

**Tipología continua:** se exige un patio ubicado en la esquina interior del predio, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a la dimensión del aislamiento posterior reglamentario según el número de pisos de la edificación.

**En las viviendas de interés prioritario (VIP**) el lado mínimo del patio se regirá por las normas previstas en el tratamiento de mejoramiento integral.

**Tipología aislada:** se aplican aislamientos laterales a lo largo de los linderos colindantes con otros predios, según la dimensión mínima correspondiente al número de pisos de la edificación.

**Tipología aislada con plataforma:** se exige un patio en la esquina posterior del predio, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a la dimensión del aislamiento posterior reglamentario según el número total de pisos de la edificación, que inicie desde el nivel natural del terreno o de la placa superior del sótano o semisótano y hasta el último piso; y aislamientos laterales a lo largo de los costados de la edificación a partir de la placa de cubierta de la plataforma y hasta el último piso.

1. **Aislamientos entre construcciones de un mismo predio, proyecto o conjunto.**

**El aislamiento entre fachadas de edificaciones aisladas**, con servidumbre de vista, es de mínimo seis metros (6.00 m) para edificaciones hasta de cinco (5) pisos; y de siete metros (7.00 m) para edificaciones de seis (6) o más pisos. Estas distancias deben medirse a partir del borde exterior de la fachada o del voladizo si lo posee.

**El aislamiento entre una fachada que pueda generar servidumbre de vista y una fachada sin servidumbre de vista,** es de mínimo cinco metros (5.00 m) para edificaciones hasta cinco (5) pisos; y de seis metros (6.00 m) para edificaciones de seis (6) o más pisos. Estas distancias deben medirse a partir del borde exterior de la fachada o del voladizo si lo posee, según se observa en el anterior gráfico.

**El aislamiento entre fachadas laterales que no tengan servidumbre de vista**, será de mínimo cinco metros (5.00 m) para edificaciones hasta cinco (5) pisos; y de seis metros (6.00 m) para edificaciones de seis (6) pisos en adelante, según se observa en el anterior gráfico.

**Parágrafo**. La aplicación de estos aislamientos, no exime del cumplimiento de los exigidos contra predios colindantes, según lo definido para el correspondiente sector.

### . PLANTEAMIENTO URBANISTICO.

| **PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO (M²)** | | | **CANTIDAD M²** | | **TOTAL M²** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Carga | **ÁREA BRUTA** | |  | | **256.917,00** |
| **ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL** | Bosques protectores |  | | 16.396,56 |
| Áreas de producción de recursos hídricos |  | | 22.952,86 |
| Suelos con P=57% |  | | 8.546,26 |
| **AFECTACIÓN POR RED ELÉCTRICA** | Red eléctrica incluye ciclorruta |  | | 15.473,34 |
| **AFECTACIÓN VIAL** | Vía Angelinos |  | | 1.311,94 |
| **ÁREA NETA** | | |  | | **192.236,04** |
| Carga | **MALLA VIAL LOCAL PÚBLICO** | Vía conectora incluye ciclorruta | 23.607,05 | | 50.407,05 |
| Vías peatonales | 26.800,00 | |
| **AFECTACIÓN POR TANQUE DE AGUA** | TK |  | | 100,00 |
| **ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICO** | Cesión tipo A para espacio público 15% | 28.835,41 | | 42.291,93 |
| Cesión tipo A para equipamiento público 7% | 13.456,52 | |
| Cesión tipo C para espacio público metropolitano 3% | 5.767,08 | | 5.767,08 |
| **ÁREA ÚTIL** | | |  | | **99.537,06** |
| Carga | **ESPACIO PÚBLICO** | Zonas verdes | 44.636,99 | 52.167,49 | 44.636,99 |
|  | 7.530,50 |  |
| Beneficios | **APROVECHAMIENTO PRIVADO** | Área total ocupada en vivienda |  | | 40.369,57 |
| Número total de apartamentos |  | | 4.610 |
| Número de habitantes / apartamentos | personas | | 2,80 |
| Número total de habitantes | habitantes | | 12.908,00 |
| Área promedio por apartamento VIS |  | | 61,60 |
| Altura máxima |  | | 18 pisos |
| Total vivienda VIS |  | | 4.132 |
| **VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO MI CASA YA** | Suelo aportado para VIP |  | | 19.907,41 |
| Área promedio por apartamento VIP |  | | 46,20 |
| Total vivienda VIP |  | | 478 |
| **USO COMERCIAL** | Área privada |  | | 12.500,00 |
| Área total ocupada |  | | 6.000,00 |
| Altura |  | | 5 pisos |
| **DOTACIONAL** | Área privada |  | | 2.030,50 |
| Área total ocupada |  | | 1.000,00 |
| Altura |  | | 5 pisos |

**Parágrafo 1.** El presente planteamiento urbanístico se presenta como un modelo de ocupación, demostrando de forma cuantitativa el cumplimiento normativo establecido en el decreto 090 de 2018.

**Parágrafo 2.** El proyecto definitivo está obligado a cumplir con las determinantes del decreto 090 de 2018, a mantener los suelos de protección y las afectaciones determinados en el plan parcial mirador verde, al igual que el área neta, las áreas para cesiones de tipo A y C y su forma de entrega, el área para la VIP y la ficha normativa aplicable.

### . FICHA NORMATIVA.

Adóptese los siguientes parámetros normativos para el área que comprende el plan parcial.

| **PLAN PARCIAL MIRADOR VERDE** | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Áreas normativas del plan | | | | | | | | | | | | | |
| **Área bruta** | | **Afectaciones** | | | | | **Área neta** | | | **Área útil** | | | **Área vivienda VIP** |
| 256.917 M2 | | 64.680,96 M2 | | | | | 192.236 M2 | | | 99.537,06 M2 | | | 19.907,41 M2 |
|  | | | | | | | | | | | | | |
| **Tratamiento** | | | | | | | | **Desarrollo** | | | | | |
| Categorías de Usos. | | | | | | | | Art 333 (POT) | | | | | |
| Uso Principal | | | | | | | | Residencial Actividad económica tipo 4 | | | | | |
|  | Usos complementario o compatible | | Comercial: Local y local A y zonal y metropolitano propuesto.  Dotacional: Local, Local A, zonal y metropolitano.  Industrial : Local A, impacto bajo, : Local A, impacto medio | | | | | | | | | | |
| Protección ambiental | | | | | | | | | | | | |
| Áreas de conservación y protección ambiental  Cota de inundación quebrada innominada  Ronda hídrica de protección quebrada innominada (15 ML).  Suelos con pendientes del 57%  Protección a relictos de bosque | | | | | | | | | | | | |
| Cesiones | | | | | | | | | | | | |
| |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 1. **Cesión pública (sobre área neta)** | | | | | | | |  | **Uso** | **Recreativo** | | Equipamiento | | **Metropolitana**  3% | | Residencial  Comercial  Dotacional | 15%  15%  15% | | 7%  7%  N.A | | | 1. **Cesión privada (sobre Área neta)** | | | | | | | |  | **Uso** | | **Equipamiento Comunal** | | **Espacio Comunal Privado** | | | Comercial y de servicios  Institucional y dotacional | | 1. cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Espacio público efectivo. | | | | | Zonas verdes, vías peatonales, cesiones para espacio público tipo A y C | | | | | | | |
| **Edificabilidad por Uso y Área de Actividad** | | | | | | | | | | | | | |
| Índices | | | | | | | I. Ocupación  Sobre ANU | | I. Construcción  Sobre ANU | | | Alturas | |
| Uso residencial multifamiliar VIS - VIP | | | | | | | 0.30 | | 2.0 | | | Libre. Max 18 pesos | |
| Uso Comercial | | | | | | | 0.40 | | 2.5 | | | Max 5 pisos | |
| Uso dotacional | | | | | | | 0.45 | | 2.5 | | | Max 5 pisos | |
| Densidad máxima | | | | | | | 240 viv/ha | | | | | | |
| Formas de desarrollo | | | | | | | Conjuntos abiertos y Conjuntos cerrados. | | | | | | |
| Estacionamientos | | | | | Estrato 1: Residentes 1/7. Visitantes 1/10 | | | | | | | | |
| Estrato 2: Residentes 1/5. Visitantes 1/10 | | | | | | | | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Voladizos | | | | Perfil Vial | Dimensión Máxima (m) del voladizo | | | En predios con antejardín | En predios sin antejardín\* | | Perfiles viales peatonales menores o iguales a 9.00 metros | No se permite | No se permite | | Perfiles viales peatonales mayores a 9.00 metros | 0,60 | No se permite | | Perfiles viales vehiculares mayores a 9.60 metros y menores a 16.00 metros | 1,00 | 0,60 | | Perfiles viales vehiculares mayores o iguales a 16.00 metros y menores a 21 metros | 1,20 | 0,80 | | Perfiles viales vehiculares mayores o iguales a 21.00 metros | 1,50 | 1,00 | | Para predios con retroceso frontal pueden tener un voladizo adicional al establecido en esta tabla, así:  Retroceso frontal = 2.00 m, voladizo adicional = 0.40 m  Retroceso frontal = 3.00 m, voladizo adicional = 0.80 m  Retroceso frontal = 4.00 m, voladizo adicional = 1.20 m  \* Los voladizos se permiten en zonas con perfiles viales mayores a 9.60 m y con andenes mayores o iguales a 2.60 m. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aislamientos | | | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **ALTURA DE EDIFICACIONES** | **AISLAMIENTOS** | | | **POSTERIOR** | **LATERAL** | | De 1 a 2 pisos | 2.00 | 0.00 | | De 3 a 4 pisos | 3.50 | 0.00 | | De 1 a 3 pisos | 3.50 | 3.00 | | De 4 pisos | 4.00 | 3.00 | | De 5 a 6 pisos | 5.00 | 3.00 | | De 7 a 8 pisos | 6.00 | 4.00 | | De 9 a 10 pisos | 7.00 | 4.00 | | De 11 a 12 pisos | 8.00 | 5.00 | | De 13 pisos o más | 9.00 | 6.00 | | | | | | | | | | |
| Antejardines | | | | Multifamiliares mínimo 3.00 mt, | | | | | | | | | |
| Actuaciones | | | | Urbanización  Construcción | | | | | | | | | |
| Vías | | | | **Nombre** | | | | | | | **Perfiles No incluye antejardín** | | |
| Intermedia de 1er orden | | | | | | | 30.00 mt | | |
| Arterial de 2do orden | | | | | | | 21.00 mt | | |
| Vía Angelinos. Arterial de 3er orden | | | | | | | 17.00 mt | | |
| Urbana Local. (Propuesta) | | | | | | | 14.00 mt | | |
| Vías locales de nivel 1 | | | | | | | 13.00 mt | | |
| Vías locales de nivel 2 | | | | | | | 12.00 mt | | |
| Vías peatonales | | | | | | | 9.00 mt, | | |
| Observaciones | | | | | | | | | | | | | |
| Las actuaciones se adoptarán por medio de las respectivas licencias.  Las actuaciones de urbanización se tramitarán a la unidad completa o por etapas de desarrollo mediante un PUG.  En las Actuaciones se precisará el sistema vial y de servicios públicos.  En las Actuaciones se precisará el ejercicio de ocupación por medio de un diseño de acuerdo a los requerimientos de cada promotor o desarrollador.  Las Actuaciones están contempladas para conjuntos abiertos y/o cerrados (régimen de copropiedad) y/o empresas unipersonales.  Los proyectos sometidos a procesos de urbanización podrán plantearse por etapas y su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:  El loteo propuesto no debe interferir con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general.  Todos los lotes deben presentar acceso inmediato a una o más vías de uso público y poderse deslindar de los predios vecinos y de las áreas de uso público.  El loteo propuesto no debe interferir con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por la licencia de urbanización siempre y cuando se manejen en el margen de la ficha normativa. | | | | | | | | | | | | | |

## SECCIÓN 2. NORMAS AMBIENTALES.

### . CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS AMBIENTALES.

De acuerdo con los resultados de las ASPI, se debe cumplir con las respectivas medidas para la prevención, mitigación, control, compensación, corrección y contingencia para lograr la protección de la vegetación, los suelos, la fauna, el paisaje, la calidad del aire y el agua y su entorno

### . PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

Las obligaciones normativas para cumplimiento de las diferentes obras desde su etapa de iniciación deben cumplir con la siguiente normativa:

**Manejo de residuos sólidos.**

Decreto 1713/2002. Min. Ambiente, Resolución 541/1994. Min. Ambiente, Decreto Municipal 0289/2002. Decreto 948/1995. Min. Ambiente, Decreto 605/1996. Presidencia, Resoluciones 792 y 972 de 2006, Ley 1259/2008. Comparendo ambiental, Decreto 3695/2009, Decreto 1609/2002, Decreto 4741/2005, Acuerdo Municipal 062-077/2009 161, Resolución 879/2007, Decreto 440/2009.

**Control de emisiones atmosféricas.**

Decreto 948/1995. Min. Ambiente Resolución 0610/2010Ley 769/2002, Resolución 627/2008. Min. Ambiente, Resolución 910/2008, Resolución 909/2008.

**Uso y almacenamiento adecuado de materiales de construcción.**

Resolución 2400/1979. Min. Trabajo, Decreto 1521/1998. Min. Minas, Resolución 2309/1986. Min. Salud, Resolución 541/1994

**Uso y almacenamiento adecuado de materiales de construcción.**

Resolución 2400/1979. Min. Trabajo, Decreto 1521/1998. Min. Minas, Resolución 2309/1986. Min. Salud, Resolución 541/1994

**Protección del suelo.**

Resolución 54/1994. Min. Ambiente, Decreto 948/1995. Min. Ambiente, Resolución 2400/1979. Min. Trabajo, Resolución 2413/1979. Min. Trabajo.

**Manejo de maquinaria, vehículos y equipo en obra.**

Nacional 948/1995, Decreto Nacional 1552/2000, Ley 769/2002. Min. Transporte, Decreto 1609/2002. Min. Transporte, Decreto 174/2001, Ley 326/1996, Ley 1383/2010

**Prevención de la contaminación de cuerpos de agua y redes de servicios públicos**

Decreto Ley 2811/1974, Decreto 3930/2010. Presidencia, Resolución 2309 /1986. Min. Salud, Decreto 1541/1978. Min. Agricultura, Ley 373/1997. Presidencia.

**Manejo para la gestión de la fauna y flora**

Decreto 1791/1996, Ley 299/1996, Decreto municipal 2119/2011, Comité de silvicultura urbana de Medellín.

**Manejo de escombros.**

Tendrán un manejo cuidadoso al interior de la obra y posteriormente serán llevados y depositados en una escombrera debidamente certificada.

### . MEDIDAS DE MITIGACIÓN.

El área en estudio en su totalidad presenta amenaza baja por movimientos en masa, Considerando la intervención sobre los taludes que el proyecto requiere para su ejecución, se han planteado una serie medidas de mitigación, en aras de garantizar la protección de estos y con ello, la amenaza baja al proyecto propuesto.

Por tal razón se hace necesario conservar los aislamientos requeridos (por altura e inclinación de los taludes colindantes) de acuerdo a lo establecido por la CDMB en sus “Normas técnicas para el control de erosión y para la realización de estudios geológicos geotécnicos e hidrológicos”. Adicionalmente, se han propuesto pantallas ancladas en el costado nor- occidental del área en estudio.

### . MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE.

Se establecen las medidas para la protección atmosférica y los mecanismos de prevención, control y atención de episodios por contaminación del aire, generada por fuentes contaminantes fijas y móviles, calidad del aire o niveles de inmisión por descarga de contaminantes a la atmósfera, control de emisión de ruido y olores ofensivos. Decreto 948 del 2005.

* Normas de calidad del aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido.
* Tipos de contaminantes del aire.
* Actividades especialmente controladas.
* Calidad del aire o nivel de inmisión.
* Emisiones contaminantes de fuentes móviles
* Generación y emisión de ruido
* Mecanismos de evaluación y certificación para fuentes móviles

# CAPÍTULO IV. GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

## SECCIÓN 1. ESTRATEGIAS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

### . TITULARIDAD DEL PLAN.

Tratándose de una unidad de gestión, en razón a que pertenece a un solo predio, un número predial y una matrícula inmobiliaria, la titularidad del plan reposa en los propietarios iniciales del plan.

### . INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Son los instrumentos que sirven para financiar y ejecutar los proyectos y obras de urbanismo, necesarios para cumplir con los objetivos del POT de Bucaramanga, plan zonal Norte – Surata y la unidad de gestión del plan parcial Mirador verde dentro de los cuales están la aplicación del efecto plusvalía, aplicación del efecto de la contribución por valorización, procesos de gestión mixta particulares – estado, reparto equitativo de cargas y beneficios, recibos de cesiones tipo A de otros proyectos.

### . APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

El Concejo de Bucaramanga a través del Acuerdo Municipal No 006 del 21 de marzo de 2012, estableció las normas para la aplicación de plusvalía que se causen por los hechos generadores previstos en la ley 388 de 1997, sus modificaciones y decretos reglamentarios. El municipio de Bucaramanga no ha definido los elementos de cálculo, las competencias, lineamentos y procedimientos para la operatividad del tributo y su reglamentación por lo cual una vez sancionado y reglamentado dicho Decreto se hará efectiva su liquidación y cobro.

El monto de participación de la plusvalía del plan parcial, se acordará con la secretaria de planeación y secretaria de Hacienda municipal en el proceso de licenciamiento de las etapas del Proyecto Urbanístico General.

Así mismo, con fundamento en el artículo 84 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, el valor de las obras de carga general podrá cruzarse con el valor resultante de la liquidación del efecto plusvalía para efectos de su pago.

Para la liquidación del efecto plusvalía, el IGAC deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

* Para el cálculo del valor del suelo antes de la acción urbanística se considerarán los avalúos de referencia.
* Para el cálculo del nuevo precio de referencia se tendrán en cuenta los aprovechamientos.

**Parágrafo.** La participación en el efecto Plusvalía se podrá pagar por cualquiera de las formas previstas en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997, incluyendo la posibilidad de cruzar el valor de las obras de carga general asumidas por el urbanizador con el pago del efecto plusvalía que se cause.

### . APLICACIÓN DEL EFECTO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN.

Para el desarrollo de la Unidad de Gestión establecida en el presente Plan Parcial, las obras que ejecute el promotor del plan parcial que sean responsabilidad del Municipio o del AMB, no serán objeto de contribución a valorización.

### . PROCESOS DE GESTIÓN MIXTA. PARTICULARES – ESTADO.

Los proyectos estratégicos que sean responsabilidad del Área Metropolitana de Bucaramanga AMB, del Municipio y/o de cualquier ente oficial que modifique la estructura del plan parcial, se harán de manera concertada con el promotor o propietarios.

**Parágrafo 1.** Los proyectos estratégicos de interés metropolitano o municipal, se ejecutarán por parte de las entidades competentes. En caso que el promotor o propietario del proyecto ejecute las obras correspondientes a cualquier proyecto, se concertarán las compensaciones respectivas y se adoptaran mediante la respectiva licencia de urbanización.

**Parágrafo 2.** La gestión mixta se enfocará a gestionar y concertar con las entidades metropolitanas y municipales, en el marco de las líneas de acción del componente de gestión del Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011, los siguientes puntos para el desarrollo y promoción de planes, programas y proyectos:

1. Compensaciones metropolitanas.
2. Cofinanciación de la infraestructura de redes secundarias de servicios públicos.

### . ESTRATEGIAS PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

Las estrategias para la gestión urbanística se soportan en las cargas urbanísticas siendo estas las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad, de acuerdo con los principios e instrumentos de ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997.

### . REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Son las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad, de acuerdo con los principios de ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1.** Se considerarán beneficios todas las ganancias originadas en los desarrollos urbanísticos y/o constructivos propuestos en el Plan.

**Parágrafo 2.** Se entienden como cargas todos los costos derivados de la realización del Plan Parcial en el proceso de urbanización y construcción y se clasifican en cargas generales y cargas locales.

### . CARGAS GENERALES.

De conformidad con el Artículo 2.2.4.1.5.2 Las cargas generales son las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos. Se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

| **CARGAS GENERALES DEL PROYECTO** | | |
| --- | --- | --- |
| **Suelo generador** | **Descripción** | **Valor M2** |
| El suelo y la construcción de la infraestructura vial arterial urbana terciaria. Vía Angelinos | Perfil 17 metros | 1.311,94 |
| Red eléctrica | Se contempla con un ancho de 30 metros | 15.473,34 |
| El suelo de la estructura ecológica principal | Bosques protectores | 16.396,56 |
| Áreas de producción de recursos hídricos | 22.952,86 |
| Bosques propuestos en suelos con p= 57% | 8.546,26 |
| Total | 64.680,96 |
| Redes matrices y troncales de servicios públicos domiciliarios | Localizadas sobre las vías públicas | |

**Parágrafo 1.** El estudio de tráfico del plan parcial aprobado por la Secretaría de transito del municipio mediante **OFICIO N°218-2020** determinó que el proyecto Mirador verde no impacta de manera negativa la movilidad del sector, el proyecto no genera problemas de movilidad o externalidades en la zona de influencia directa e indirecta al proyecto.

**Parágrafo 2.**  De conformidad con el estudio de tráfico del plan parcial aprobado por la Secretaría de transito del municipio pueden surgir cargas generales localizadas sobre la vía a la costa**,** por fuera del polígono del plan zonal, como consecuencia de incluir dentro de la zona norte el desarrollo de otros proyectos adicionales al plan parcial Mirador verde.

**Parágrafo 3.** Existe la afectación por la red eléctrica existente, tomada como una afectación con un valor de 15.473,34 m², pero para efectos de construcción de la vía red eléctrica de primer orden, el área estimada de 11.308,22 m² solo se incluye para valores de construcción, evitando así contabilizar doblemente el mismo espacio

### . CARGAS LOCALES DE LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con lo señalado en el Artículo 39 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015 se consideran cargas locales aquellas que deben ser asumidas directamente por los propietarios de suelo o desarrolladores interesados, en contraprestación a los beneficios recibidos. Las cargas locales del plan parcial se determinan en Equipamiento público, Espacio público y Servicios públicos.

| **CARGAS LOCALES DE URBANIZACIÓN** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Cesiones de tipo A para espacio público | | 28.835,41 | |
| Zonas verdes, parques y zonas recreativas abiertas para adultos y niños. | |
| Área a ceder:15% del área de cesión de tipo A. | |
| Cesión de tipo A, suelo para equipamiento público | | 13.456,52 | |
| Desarrollo de equipamiento público. | |
| Área a ceder:7% del área de cesión de tipo A. | |
| Cesión de tipo C para espacio público metropolitano | | 5.767,08 | |
| Desarrollo para espacio público metropolitano. | | Se cancela de conformidad a la directriz del AMB | |
| Área a ceder: 3% del área neta urbanizable. | |
| Cesión para vías vehiculares de la malla vial local. | Tipo de vía | Perfil | Valor aproximado en M2 |
| Arterial intermedia de 1er orden | 30 mt | 11.460,00 |
| Urbana local | 14 mt | 23.607,05 |
| Carga de vías peatonales | No incluye antejardines | 9.mt | 26.800 |
| Cesión y obras públicas correspondientes a servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía. | | Redes secundarias | |
| El suelo y construcción de agua potable (10x10x10) | | 100,00 | |

**Parágrafo.** La red eléctrica constituye una carga general valorada en 15.473,34 m2, la vía denominada vía eléctrica perteneciente a la malla vial local, contribuye a las cargas locales, mas sin embargo su área solo se considera para efectos de presupuesto de construcción, ya que la cesión de suelo corresponde a una afectación por utilidad pública como una red generadora de energía.

### . RECIBOS DE CESIONES TIPO A DE OTROS PROYECTOS.

El plan parcial Mirador verde, podrá dentro del área de desarrollo de la unidad de gestión permitir áreas de cesión tipo A de otros proyectos, siempre que cumpla con la normatividad urbanística aprobada para el plan.

### . RESPONSABILIDAD DE LOS URBANIZADORES.

Serán responsabilidades de los urbanizadores del plan parcial, las siguientes:

1. Las cesiones gratuitas correspondientes a espacio público para parques, equipamientos, control ambiental y vías locales, de acuerdo con lo establecido en el cuadro de áreas definido en el presente decreto.
2. Las obras tendientes a la dotación de las redes y obras necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
3. La dotación de las zonas verdes de espacio público.

### . SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El presente plan parcial se ejecutará por gestión privada cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente decreto.

### . DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS DEL PROYECTO

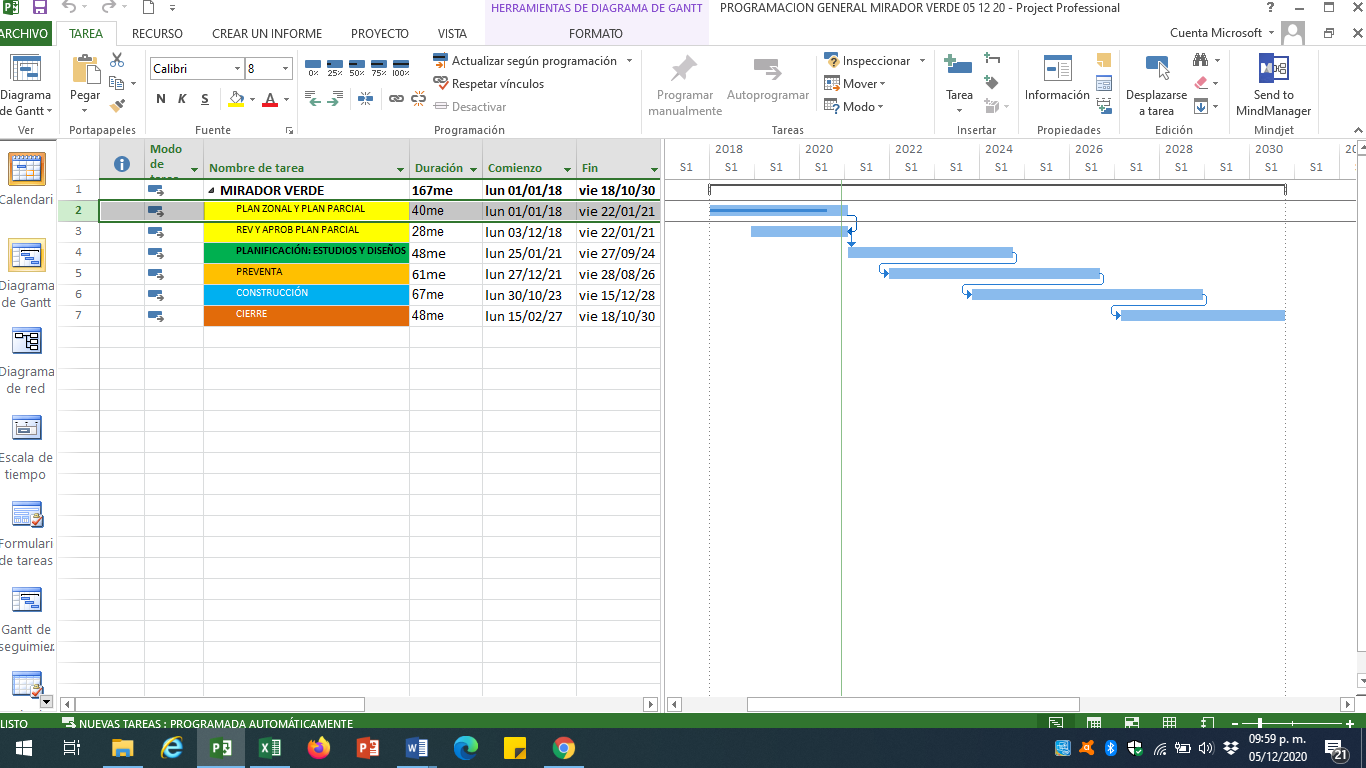
|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ÁREA** | **EXTENSIÓN (M2)** | **ÁREA PARA CALCULO DE VIP (M2)** | **ÁREA VIP (M2)** |
| Área Bruta | 256.917,00 | 99.537,06 | 19.907,41 |
| Área Afectaciones | 64.680,96 |
| Área Neta | 192.236,04 |
| Malla Vial | 50.407,05 |
| Cesión Tipo A | 42.291,93 |
| Cesión Tipo C | 5.767,08 |
| Área Para Calculo De Vip | 99.537,06 |
| Área Vip | 19.907,41 |

### . ALCANCE TOTAL DEL PROYECTO.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÍTEM** | **PRODUCTOS** | **ÁREA VENDIBLE (M2)** | **CANT** | **VALOR UNITARIO** | **VALOR TOTAL** |
| **1** | **VIP** | 21.510 | 478 | $61.446.210,00 | $ 29.371.288.380,00 |
| **2** | **VIS** | 231.392 | 4.132 | $118.503.405,00 | $ 489.656.069.460,00 |
| **TOTAL UNIDADES** | | | **4.610** | **VALOR VENTA VIVIENDA** | **$ 519.027.357.840,00** |
|
| **3** | **VALOR VENTA COMERCIAL** | 4.966,5 | 1 | $ 8.479.576,98 | $ 42.113.819.071,17 |
| **4** | **VALOR VENTA DOTACIONAL** | 840,0 | 1 | $ 381.844,31 | $ 320.749.220,40 |
| **VALOR TOTAL DE VENTA DEL PROYECTO** | | | | | **$ 561.461.926.131,57** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESGLOSE DEL COSTO TOTAL DEL PROYECTO** | | |
| **ELEMENTO DE COSTO** | **%** | **VALOR** |
| VALOR DEL TERRENO | 7,50% | **$ 42.109.644.459,87** |
| VALOR COSTOS INDIRECTOS | 5,64% | **$ 31.675.822.226,46** |
| VALOR COSTOS DIRECTOS (CONST. Y URBAN) | 73.23% | **$ 444.844.373.625,36** |
| UTILIDAD | 7.63% | **$ 42.832.085.819,89** |
| VALOR TOTAL DE VENTA DEL PROYECTO | 100,00% | **$ 561.461.926.131,57** |

### . PROGRAMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO



**Parágrafo.** El cronograma de ejecución de la obras de urbanización será definido en la respectiva licencia.

# CAPÍTULO IV. DISPOSICIONES FINALES.

### . PRESENTACIÓN DE PROYECTO.

El modelo de ocupación presentado por el plan parcial es un ejercicio grafico de ocupación y evaluación económica para verificación de la implantación y cierre económico de los proyectos a desarrollar, por tanto, podrá ser modificado siempre que no se modifiquen la estructura ambiental y la estructura vial y cesiones públicas obligatorias.

### . REMISIÓN A OTRAS NORMAS.

Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se regirán por las disposiciones legales vigentes sobre el particular, el POT y las normas que lo modifiquen y complementen.

### . CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL.

Hacen parte integrante de este plan parcial: el presente Decreto, el Documento Técnico de Soporte y los planos con los cuales se protocoliza.

**Parágrafo.** En caso de vacíos o contradicciones entre lo previsto en el presente decreto y lo contenido en el Documento de Soporte Técnico, prevalecerá lo dispuesto en el texto del Decreto de adopción del Plan Parcial.

### . MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Cualquier modificación total o parcial del presente plan, deberá efectuarse mediante Decreto Municipal, previa aprobación de las instancias que determina la Ley. Para adoptar estas modificaciones del presente plan parcial se deberán seguir los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción del presente decreto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.

En caso que no se modifiquen los contenidos ambientales la Secretaria de Planeación, podrá omitir la concertación con la Autoridad Ambiental.

### . INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA OFICIAL DEL MUNICIPIO.

El contenido básico y temático de la cartografía que hace parte integral del presente decreto, se incorpora para todos sus efectos en la cartografía oficial del Municipio de Bucaramanga.

### . INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.

Los terrenos que forman parte del Plan Parcial Mirador Verde se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando sobre las zonas de cesión obligatoria se haya hecho entrega de ellas a satisfacción a la alcaldía de Bucaramanga mediante escritura pública debidamente inscrito el acto de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, conforme al marco legal vigente.

### . LICENCIA URBANÍSTICAS.

Los propietarios deberán obtener una aprobación a un Proyecto Urbanístico General. Este permiso se deberá señalar la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas.

Teniendo en cuenta que, si se solicitan etapas de desarrollo constructivo, cada una de estas deberá contar con esta distribución de obligaciones y de edificabilidad determinada en la licencia de urbanismo, de forma tal que se podrá solicitar posteriormente licencias de construcción por cada etapa, si este es el caso, y ejecutada cada una de éstas se deberán entregar al municipio las obligaciones correspondientes a cada etapa.

Para la aprobación de cada licencia de urbanismo se deberá garantizar, la prestación de los servicios públicos domiciliarios y la accesibilidad por vía pública.

**Parágrafo 1.** El proyecto urbanístico final que se presente diferente al propuesto en el planteamiento urbanístico del modelo de ocupación del plan parcial correspondiente al plano N° 23, planteamiento urbanístico, debe guardar los parámetros e indicadores establecidos en la ficha normativa del plan parcial.

**Parágrafo 2.** Deberán tramitarse ante las Curadurías Urbanas, el correspondiente proyecto urbanístico general y las correspondientes licencias determinadas por ley de conformidad con las disposiciones contenidas de este Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

**Parágrafo 3.** Antes de iniciar cualquier intervención de construcción, en las áreas aledañas a la quebrada innominada, es necesario realizar sobre el terreno el amojonamiento de la ronda de protección ambiental y las rondas de espacio público.

### . VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.

El presente plan parcial rige a partir de la fecha de su publicación y su vigencia se dará de conformidad con la Ley 2079 de 2021.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en el Municipio de Bucaramanga a los XXxx días del mes xxxx de 2021.

JUAN CARLOS CÁRDENAS REY

**Alcalde Municipal De Bucaramanga**