

0003
DECRETO No. DE 2018
19 ENE 2018

"Por el cual se modifica el Decreto No. 0041 de fecha 02 de Marzo de 2007 que adoptó el Plan Parcial del "Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia" y se dictan otras disposiciones"

EL ALCALDE DE BUCARAMANGA

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confiere el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante Decreto Municipal número 0041 de Marzo 2 de 2007, el Municipio de Bucaramanga, adoptó como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga vigente a la fecha de la formulación, el Plan Parcial "**Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia**", ubicado sobre la margen Sur de la Quebrada La Iglesia, cuyo ámbito territorial o área de planificación corresponde a predios clasificados como suelos urbanos y de expansión urbana, identificados en el cuadro y plano del artículo 1 del precipitado Decreto que adoptó el Plan Parcial. Proyecto que surtió el trámite de concertación de los aspectos ambientales en la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, (CDMB) entidad que otorgó su viabilidad mediante la Resolución 001134 de fecha 20 de octubre de 2006.
2. Que el objetivo general del Plan parcial "**Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia**", es desarrollar y complementar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para esta porción del terreno municipal, mediante la formulación y aprobación de un plan parcial, para incorporar un núcleo de actividad múltiple al suelo urbanizable del municipio, bajo una estructura urbana enmarcada en la sostenibilidad económica y ambiental, estableciendo entre otros, el aprovechamiento de los espacios privados, la asignación de sus usos específicos, intensidades de su uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción de equipamientos, espacios públicos y redes de servicios públicos, que permitan la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.
3. Que con el objeto de lograr una planificación acorde con las características de cada subsector del área de planificación, en el artículo 9 del Decreto 041 de 2007, se establecieron las siguientes unidades de planeamiento:

DESCRIPCIÓN	Área (m²)	Área (ha)
Unidad de Planeamiento A	4.833,65	0,48
Afectaciones (Parque Lineal)	856,91	0,09
Área Total Afectación	856,91	0,09
Área Supermanzana	3.976,74	0,04
Unidad de Planeamiento B	121.399,79	12,13
Área útil supermanzana 1	56.824,81	5,68
Área útil supermanzana 2	32.625,76	3,26
Área total Afectación	31.949,22	3,19
Área total útil	89.450,57	8,94
Unidad de Planeamiento C	8.641,26	0,86
Afectación Parque Lineal	1.732,89	0,17
Afectación Vías Metropolitanas SIT	970,52970,62	0,1
Afectación Alta pendiente	2.220,26	0,22

Handwritten signature

DESCRIPCIÓN	Área (m ²)	Área (ha)
Área Total Afectación	4.923,77	0,49
Área Útil Supermanzana	6.610,10	0,6
Área Total útil supermanzana	6.610,10	0,6
Unidad de Planeamiento D	55.948,98	5,59
Área Total Afectación	15.741,37	1,57
Área total Supermanzana 1 (cesión tipo A)	17.801,02	1,78
Área Útil Supermanzana 2 (cesión tipo A)	22.406,59	2,24
Área Total útil	40.207,61	4,02
Unidad de Planeamiento E	79.219,43	7,92
Área Total Afectación	26.807,72	2,6
Área Útil Supermanzana 1	37.017,89	3,7
Área Útil Supermanzana 2	15.393,82	1,53
Área Total útil	52.411,71	5,24
Unidad de Planeamiento F	100.000,00	10,00
Afectación DMI (Unidad de Manejo Especial) Futuro Equipamiento de Soporte Metropolitano	100.000,00	10,00
Área Total	100.000,00	10,00
Unidad de Planeamiento G	632.008,00	63,24

4. Que con relación a las obligaciones urbanísticas establecidas en el Artículo 10 del Decreto Municipal No. 041 de 2007 se establecieron las siguientes áreas de **cesión Tipo A**, identificadas en los mapas **No. 21** "Plan de masas-Unidades de Planeamiento" y Mapa **No. 17** Sistema de Espacio Público.

ÁREAS DE CESIÓN TIPO A		
DESCRIPCIÓN	Área (m ²)	Área (Ha).
Área Neta Urbanizable	218.784,02	21,8
Cesiones Tipo A 17% ANU	37.193,28	3,7
LOCALIZACIÓN CESIONES TIPO A		
Unidad Planeamiento D (Mz 1)	17.801,02	1,7
Unidad Planeamiento D (Mz 2)	22.406,59	2,2

5. Que en el Artículo 24 del Decreto Municipal No. 041 de 2007 se delimitaron e identificaron al interior de las Unidades de planeamiento, las supermanzanas relacionadas en el siguiente cuadro y en los planos: Plano No. 21 denominado "Plan de masas-Unidades de Planeamiento" y No. 22 "Ejercicio de ocupación, Supermanzanas".

DESCRIPCIÓN	Área (m ²)	Área (ha)
Unidad de Planeamiento A	4.833,65	0,48
Afectaciones (Parque Lineal)	856,91	0,09
Área Total Afectación	856,91	0,09
Área Supermanzana	3.976,74	0,04
Unidad de Planeamiento B	121.399,79	12,13
Área útil supermanzana 1	56.824,81	5,68
Área útil supermanzana 2	32.625,76	3,26
Área total Afectación	31.949,22	3,19
Área total útil	89.450,57	8,94
Unidad de Planeamiento C	8.641,26	0,86
Afectación Parque Lineal	1.732,89	0,17
Afectación Vías Metropolitanas SIT	970,52970,62	0,1
Afectación Alta pendiente	2.220,26	0,22
Área Total Afectación	4.923,77	0,49
Área Útil Supermanzana	6.610,10	0,6
Área Total útil supermanzana	6.610,10	0,6

DESCRIPCIÓN	Área (m²)	Área (ha)
Unidad de Planeamiento D	55.948,98	5,59
Área Total Afectación	15.741,37	1,57
Área total Supermanzana 1 (cesión tipo A)	17.801,02	1,78
Área Útil Supermanzana 2 (cesión tipo A)	22.406,59	2,24
Área Total útil	40.207,61	4,02
Unidad de Planeamiento E	79.219,43	7,92
Área Total Afectación	26.807,72	2,6
Área Útil Supermanzana 1	37.017,89	3,7
Área Útil Supermanzana 2	15.393,82	1,53
Área Total útil	52.411,71	5,24
Unidad de Planeamiento F	100.000,00	10,00
Afectación DMI (Unidad de Manejo Especial) Futuro Equipamiento de Soporte Metropolitano	100.000,00	10,00
Área Total	100.000,00	10,00
Unidad de Planeamiento G	632.008,00	63,24
Afectación DMI	632.008,00	63,24
Total cargas y/o afectaciones	81.227,60	81,26
Unidad de Manejo Especial 4 Lotes	400,00	0,04
Total Área útil urbanizable	218.784,02	21,87
Cesión Tipo A de A.N.U.	37.193,28	3,71

- Que las anteriores áreas relacionadas y adoptadas en el Decreto No. 041 de 2007 Plan parcial **"Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia"**, localizadas y delimitadas en los planos igualmente citados que hacen parte de la cartografía aprobada en el Plan Parcial, sufrieron variaciones como resultado de las intervenciones urbanísticas, actualizaciones catastrales, precisiones topográficas, en las diferentes escalas de trabajo y licenciamientos.
- Que el párrafo del Artículo 8 denominado **"Afectaciones Generales del Plan parcial"** del Decreto Municipal No. 041 de 2007, dispuso que los **"errores aritméticos resultantes de los cálculos matemáticos podrán precisarse o corregirse en la licencia de urbanismo y/o construcción, siempre y cuando se conserve el plan de masas y las unidades de gestión establecidas en el presente decreto"**.
- Que los actos administrativos expedidos bajo la modalidad de licenciamiento para las Unidades de Planeamiento que conforman el Plan Parcial y que fundamentan precisiones en el Decreto Municipal No. 041 de 2007, son las siguientes:

Licencia de Subdivisión	68001-2-07-0134A	28-05-2007
Licencia de Subdivisión	680001-2-08-0067	07-03-2008
Licencia de Subdivisión	68001-2-08-0455	12-12-2008
Licencia de Subdivisión	680001-2-09-0405	01-12-2009
Licencia de Subdivisión	68001-2-13-0202	28-05-2013

Resolución 68001-2-07-0134	12-06-2007	Por la cual se concede Licencia de Urbanismo
Resolución 68001-2-08-0052	14-05-2008	Por la cual se concede Licencia de Urbanismo Obra nueva.
Resolución 68001-2-08-0067	03-03-2008	Por la cual se concede Licencia de Subdivisión.
Resolución 68001-2-08-0455	01-12-2008	Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en modalidad de Reloteo
Resolución 68001-2-08-0454	05-12-2008	Por la cual se concede Licencia de Construcción en modalidad de modificación.
Resolución 68001-2-09-0405	18-11-2009	Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en modalidad de subdivisión Urbana.
Resolución 68001-2-13-0202	24-05-2013	Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en Modalidad de Reloteo.

9. Que el artículo 55 del Plan Parcial establece que el programa de ejecución de las Unidades de Planeamiento, y precisando respecto a los cronogramas para las Unidades de Manejo Especial (DMI) dispuso que éstas se definirán en la concertación posterior con la autoridad ambiental y su desarrollo no podría superar la vigencia del Plan Parcial.
10. Que la vigencia del Plan Parcial **"Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia"** establecida en el Artículo 65 del Decreto 041 de 2007 comprende un período de diez (10) años, plazo para el desarrollo de sus tres etapas y de la denominada Unidad de Manejo Especial.
11. Que mediante la escritura pública N°1243 del 27 de Mayo de 2014 de la Notaría Única de Piedecuesta, Urbanizadora David Puyana "URBANAS" S.A. realizó entrega de las Cesiones tipo A y obligatorias al Municipio de Bucaramanga, la cual fue aclarada por la Escritura Pública N°1839 del 25 de Julio de 2014 de la Notaría Única de Piedecuesta.
12. Que mediante Decreto Municipal No. 0021 de 2017 "Por medio del cual se prorroga la vigencia del plan parcial **"Complejo Urbano de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia"**, adoptado por el Decreto 041 de 2007", se amplió la vigencia por dos (2) años contados a partir de la fecha de vencimiento del plazo inicial.
13. Que hacen parte del DMI o de la Unidad de Manejo especial, la Unidad de Planeamiento F y la Unidad de Planeamiento G, las cuales de acuerdo a lo contemplado en las observaciones generales de las Fichas resumen, que hacen parte integral del Plan Parcial pluricitado, establece como parte de las observaciones generales que:

"...Por considerarse una afectación dentro del Plan Parcial la entrega a la autoridad ambiental o entidad competente de esta unidad de manejo especial se determina una vez se culmine con la operación de la escombrera y/o depósito de tierras.

La unidad de manejo especial F, una vez sea entregada a la autoridad competente hará parte del sistema ambiental urbano y el sistema de espacio público tal como lo establece el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga POT

El promotor del presente Plan Parcial y operador de la futura escombrera y/o depósito de tierras se reservará el derecho de uso de la vía existente que sirve de acceso a la unidad de manejo especial durante el tiempo que esté en operación dicha actividad.

La delimitación precisa y el área destinada al uso de escombrera y/o depósito de tierra se precisará con los estudios posteriores al Plan Parcial y al PMA"

14. Que el Artículo 55 del Decreto No. 041 de 2007, denominado Del Programa de Ejecución, establece el cronograma de ejecución de las unidades de Planeamiento, señala para la etapa cuatro de desarrollo concertado, la entrega del DMI para el año 10 del plan parcial.

			Año 1		Año 2		Año 3		Año 4		Año 5		Año 6		Año 7		Año 8		Año 9		Año 10																						
			Trimestres		Trimestres		Trimestres		Trimestres		Trimestres		Trimestres		Trimestres		Trimestres		Trimestres		Trimestres																						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
Primera Etapa	Urbanismo Externo	Puente Transversal Porvenir																																									
		Parque Lineal y Cicloruta																																									
		Entrega Cesiones																																									
	Urbanismo Interno	Paralela Autopista																																									
		Redes Internas																																									
		Vías Internas																																									
Segunda Etapa	Urbanismo Externo	Ventas																																									
		Via Vegas Villamizar																																									
		Parque Lineal y Cicloruta																																									
	Urbanismo Interno	Paralela Autopista																																									
		Redes Internas																																									
		Vías Internas																																									
Tercera Etapa	Urbanismo Externo	Ventas																																									
		Via Vegas Villamizar																																									
		Parque Lineal y Cicloruta																																									
	Urbanismo Interno	Transversal Maspaso																																									
		Entrega Cesiones																																									
		Redes Internas																																									
Cuarta Etapa (Desarrollo Concertado)	Urbanismo Externo	Vías Internas																																									
		Ventas																																									
		Operación Escombrera																																									
	Urbanismo Interno	Transversal Maspaso																																									
		Entrega del D.M.I																																									
		Habitación Escombrera																																									

15. Que atendiendo los parámetros establecidos en los artículos 8°, 79, 80 y 95 numeral 8° de la Constitución, entre muchas otras normas superiores, se determinan los derechos y deberes generales que deben regir una correcta relación entre todas las personas y el medio ambiente, tales como el derecho de todos los habitantes del territorio colombiano de gozar un ambiente sano, al igual que se estipula la obligación de velar por su "conservación" y "prevenir" y controlar los factores de deterioro ambiental, entre otros.
16. Que de acuerdo con el artículo 366 de la C.N, el saneamiento ambiental ha sido entendido como una prioridad dentro de los fines del Estado y como un reconocimiento al deber de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
17. Que el artículo 8 numeral 1 del Plan de Ordenamiento Territorial 2014-2027, adoptado mediante el Acuerdo 011 de 2014 contempla entre los objetivos y estrategias de largo plazo para el ordenamiento territorial municipal: *"Contribuir a la sostenibilidad ambiental del territorio"* así mismo precisa en el literal h *"Consolidar corredores biológicos y la conectividad entre parques urbanos y parches de bosques a partir del conocimiento y caracterización de flora y fauna silvestre, introducida y ornamental, considerando aspectos ecológicos, que orienten apropiadamente actividades de reforestación en beneficio de la estructura ecológica principal"*.
18. Que el Plan de Desarrollo del Municipio de Bucaramanga 2016-2019, Gobierno de las ciudadanas y ciudadanos en materia de sostenibilidad ambiental, determina que *"Con el fin de garantizar la recuperación de nuevas zonas verdes para sus habitantes, el gobierno de los ciudadanos trabajará en la construcción del primer centro cultural al aire libre de Bucaramanga, el cual formará parte de la adquisición, adaptación y diseño del Gran Parque de los Cerros Orientales de la ciudad, el cual podrá tener un área aproximada de 200 hectáreas de bosques urbanos de protección ambiental"*.
19. Que existen fundamentos constitucionales y legales, así como razones de índole social, ambiental y económicos, para que se modifique lo concerniente a la entrega de la Unidad de Planeamiento G "Afectación DMI", por parte del Promotor del Plan Parcial a la autoridad ambiental o entidad competente y en su remplazo se sustituya ésta área por otro predio o área de igual o similar características, ubicado en los sectores que comprende el proyecto estratégico "GRAN BOSQUE DE LOS CERROS ORIENTALES", predio o área que queda sujeta a los términos y condiciones que establezca la autoridad ambiental o entidad competente, para su aprobación y entrega real y material.
20. Que Urbanas S.A. promotor del Plan Parcial plantea como área equivalente para sustituir la Unidad de Planeamiento G, un globo de terreno hace parte del predio de mayor extensión denominado Hacienda la Aurora, con MATRICULA INMOBILIARIA: 300 - 359399 y CÓDIGO CATASTRAL: 00-01-0004-0099-000 de acuerdo con los avalúo No. 204-16 de Noviembre de 2016 de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
21. Que en consideración a lo expuesto, se hace necesario: a). Ajustar y precisar las áreas públicas y privadas que conforman el Plan parcial "Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia" así como la cartografía aprobado mediante Decreto 041 de 2007; b). Modificar la ficha resumen de la Unidad de Planeamiento G y F, con respecto a que será objeto sustitución por el predio que se apruebe en concertación ambiental; c). y F por su clasificación del suelo acogiéndonos al Acuerdo Municipal No. 011 de 2014.
22. Que entre los mapas o planos que conforman la cartografía del Plan Parcial Aprobados en el Decreto No. 041 de 2007, objeto de ajustes son los siguientes:
 - a. Plano No.16 Conformación Predial.
 - b. Plano No. 16-1 Clasificación del suelo.
 - c. Plano No. 16-2 Modalidades del suelo.
 - d. Plano No. 16-3 Tratamientos urbanísticos.
 - e. Plano No. 17 Sistemas de Espacio público.

Feb

- f. Plano No. 21 Plan de masas.
 - g. Plano No. 22 Ejercicio de Ocupación.
 - h. Plano No. 23 Figuras de Desarrollo.
 - i. Plano No. 24 Plan de Etapas.
 - j. Plano No. 25 Sistema vial local.
23. Que el ajuste o modificación del Plan parcial tiene sustento legal en el Parágrafo del ARTICULO 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, establece que *"El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."*
24. Que acogiendo lo establecido en el artículo 1º del Decreto Nacional 1478 de 2013, actualmente compilado en el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la solicitud de determinantes para la formulación de planes parciales es optativa por parte de los interesados. En esa medida, en el presente caso, los interesados optaron por presentar directamente la formulación de la modificación del Plan Parcial del **"Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia"** sin solicitar determinantes.
25. Que el Señor NICOLAS FERNANDO DUARTE SANMIGUEL, actuando en calidad de Representante Legal de Urbanizadora David Puyana "URBANAS" S.A., promotor del Plan Parcial "Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia", adelanto la formulación del mismo sin surtir la fase de solicitud de determinantes de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que definió el carácter optativo de su solicitud por parte de los particulares interesados, a la cual acompañó los siguientes documentos: Documento Técnico de soporte, Planimetría y anexos para revisión y aprobación por parte de la Secretaría de Planeación.
26. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación llevó a cabo las siguientes acciones específicas:
- a) Fase de Convocatoria: el día 16 de julio de 2017, se realizó la publicación de la información pública y citación a propietarios y vecinos, mediante periódico de amplia circulación (El Frente), con el fin de que ellos conocieran la propuesta y expresaran sus observaciones y recomendaciones, procedimiento dentro del cual no se presentaron observaciones o recomendaciones de colindantes como consecuencia de la publicación.
 - b) Revisión de la formulación: la propuesta de ajuste o modificación fue revisada por la Secretaría de Planeación quien emitió concepto de viabilidad al ajuste de la formulación realizado por el promotor, lo anterior mediante el GOT 2164 del año 2017.
 - c) Concertación ambiental. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación, radicó en la Corporación de la Defensa de Bucaramanga CDMB, autoridad ambiental competente, la documentación correspondiente de la modificación del plan parcial "Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia".
 - d) Que mediante Acta de concertación N° 2 de fecha 19 de diciembre del año 2017, el municipio de Bucaramanga y la Corporación de la Defensa de Bucaramanga CDMB, concertaron los aspectos relacionados con los asuntos ambientales en especial lo referente al Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) de la modificación del plan parcial "Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia". La mencionada autoridad, dentro de la órbita de sus respectivas competencias, emitió la Resolución 1145 del 21 de diciembre de 2017 en la cual se declaran concertados los asuntos ambientales contenidos en la modificación del Plan Parcial "Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia".

27. Que una vez revisado por parte de la Secretaría de Planeación el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 338 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto Nacional 1478 de 2013 (Compilados por el Decreto Nacional 1077 de 2015), Acuerdo municipal 011 de 2014 (POT), se considera procedente la adopción de la modificación del Plan Parcial *"Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia"*.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA.

Artículo 1º. Adopción. Adoptar la modificación y ajuste del Plan Parcial *"Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia"*.

Artículo 2º. Documentos. Hacen parte integral del presente Decreto, los siguientes documentos:

1. La memoria justificativa, que constituye el documento resumen de las razones técnicas y jurídicas en que se sustenta el proyecto de decreto de modificación del plan parcial.

2. La cartografía que se relacionan en el siguiente cuadro:

PLANO No.	DENOMINACIÓN
016	Conformación predial
016-1	Clasificación suelo.
016-2	Categoría suelo
016-3	Tratamientos urbanísticos.
017	Sistemas de Espacio Público
021	Plan de Masas
022	Ejercicio de Ocupación
023	Figuras de desarrollo
024	Plan de etapas
025	Sistema Vial local
027	Polígono de área propuesta para sustitución

3. Los anexos que se relaciona a continuación.

3.1. Archivo Digital de los mapas adoptados por el presente Decreto.

3.2. Cronograma de ejecución, ajustado a la presente modificación.

3.3. Avalúo comercial del Globo 5

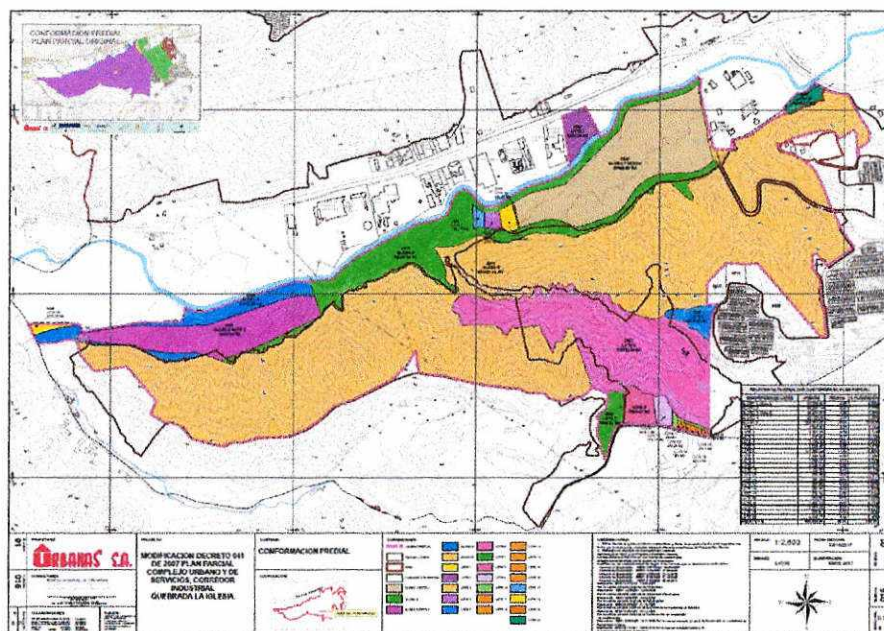
3.4. Avalúo comercial del Globo 1

Artículo 3º. Modifíquese el artículo 1 del Decreto Municipal No. 041 de 2007, el cual quedará así:

"Artículo 1. Delimitación y adopción del Plan Parcial. Adóptese como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga el Plan Parcial *"Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia"*, ubicado sobre la margen Sur de la Quebrada La Iglesia, con acceso desde la Autopista que de Bucaramanga conduce a Girón, entrando por el puente que conduce al barrio El Porvenir, y cuyo ámbito territorial o área de planificación corresponde a predios clasificados como suelos urbanos y de expansión o urbana, identificados en el cuadro y plano siguientes, así:

RELOTEO DE PREDIOS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL				
DESCRIPCIÓN DE LOTES	ÁREA ¹ (m ²)	ÁREA (Ha)	PLANEACIÓN %	ÁREA EN DRMI (m ²)
GLOBO 1 (Soto I)	87.666,62	8,77	9,06%	
GLOBO 2	84.288,74	8,43	8,71%	
GLOBO 3 (Soto II)	49.284,30	4,93	5,09%	
GLOBO 4	23.070,29	2,31	2,38%	
GLOBO 5 (DRMI)	558.061,32	55,81	57,65%	538.505,41
LOTE 1	2.740,30	0,27	0,28%	
LOTE 2	6.891,26	0,69	0,71%	
LOTE 3	1.747,65	0,17	0,18%	
LOTE 4	2.130,35	0,21	0,22%	
LOTE 5 (DRMI)	6.514,45	0,65	0,67%	6.514,45
LOTE 6 (Escombrera – DRMI)	116.350,84	11,64	12,02%	28.885,85
LOTE 7 (DRMI)	7.649,32	0,76	0,79%	7.649,32
LOTE 8	7.563,07	0,76	0,78%	360,31
LOTE 9	3.029,10	0,30	0,31%	
LOTE 10	1.132,55	0,11	0,12%	
LOTE 11	250,00	0,03	0,03%	
LOTE 12	250,29	0,03	0,03%	
LOTE 13	250,00	0,03	0,03%	
LOTE 14	250,30	0,03	0,03%	
LOTE 15	250,30	0,03	0,03%	
LOTE 16	250,80	0,03	0,03%	
LOTE 17	1.662,78	0,17	0,17%	
LOTE 18	2.067,18	0,21	0,21%	
LOTE 19	285,91	0,03	0,03%	
LOTE 20	4.448,17	0,44	0,46%	
ÁREA TOTAL	968.085,89	96,81	100,0%	581.915,31

Los límites generales del Plan parcial son: al Sur una zona de reserva forestal protectora que forma parte del DRMI, el Barrio El Porvenir y el municipio de Girón; al Norte la Quebrada La Iglesia, la vía que conduce y el predio de los Hermanos Maristas; Al Occidente, la Vía de Acceso al Carrasco y el Predio de los Hermanos Maristas, y al Oriente la vía que conduce al barrio el Porvenir, tal como aparece en el siguiente mapa:



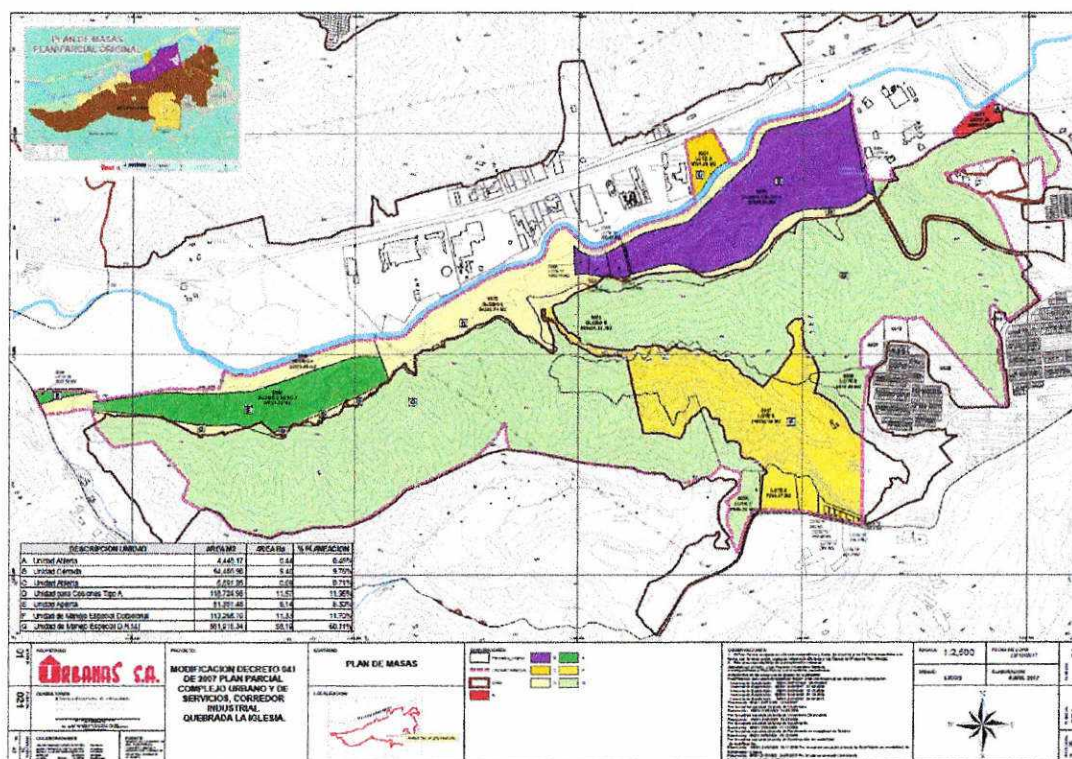
¹ Áreas según precisiones topográficas en las diferentes escalas y licenciamientos.

Artículo 4º. Modifíquese el Artículo 9 del Decreto municipal No. 041 de 2007, el cual quedará así:

“Artículo 9. De las unidades de planeamiento del plan parcial. Con el objeto de lograr una planificación acorde con las características de cada subsector del área de planificación se establecen las siguientes unidades de planeamiento:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (Ha)
UNIDAD DE PLANEAMIENTO A	4.448,17	0,44
Afectación parque lineal	856,91	0,09
Total afectación	856,91	0,09
Área útil súper manzana A1	3.591,26	0,36
UNIDAD DE PLANEAMIENTO B	94.485,96	9,44
Área útil súper manzana B1	87.666,62	8,76
Área útil súper manzana B2	6.819,34	0,68
UNIDAD DE PLANEAMIENTO C	6.891,26	0,69
Afectación parque lineal	1.732,89	0,17
Afectación Vía metropolitana SIT	970,62	0,10
Afectación Alta Pendiente	2.220,26	0,22
Total afectación	4.923,77	0,49
Área útil súper manzana C1	1.967,49	0,20
UNIDAD DE PLANEAMIENTO D	115.724,98	11,57
Área útil súper manzana D1	115.724,98	11,57
Aislamiento Quebrada la Iglesia.	21.937,58	2,19
Cesión tipo A (1)	16.152,30	1,62
Cesión tipo A (2)	10.502,58	1,05
Afectación Escorrentía	4.064,32	0,41
Zona Verde (1)	1.414,90	0,14
Proyección vía metropolitana Tramo 1	16.725,63	1,67
Zona Verde Talud	5.466,09	0,55
Zona Verde (2)	2.170,70	0,22
Zona Verde (3)	2.287,14	0,23
Zona Verde (4)	3.567,50	0,36
Aislamiento Quebrada la Iglesia.	5.110,60	0,51
Zona Verde (5)	1.819,53	0,18
Proyección vía metropolitana Tramo 2	4.495,52	0,45
Zona Verde Talud	3.783,06	0,38
Proyección vía metropolitana Tramo 2ª	2.570,54	0,26
Cesión tipo A (3)	1.659,97	0,17
Zona Verde (6)	3.631,07	0,36
Proyección vial metropolitana Porvenir	1.747,65	0,17
Área límite DRMI	6.818,30	0,68
UNIDAD DE PLANEAMIENTO E	51.351,48	5,14
Área útil súper manzana E1	49.284,30	4,93
Área útil súper manzana E2	2.067,18	0,21
UNIDAD DE PLANEAMIENTO F	113.268,70	11,32
Área útil súper manzana F1	100.638,59	10,06
Área útil súper manzana F2	12.630,11	1,26
UNIDAD DE PLANEAMIENTO G	581.915,34	58,19
Área útil súper manzana G1 DRMI	538.505,41	53,85
Área útil súper manzana G2 DRMI	43.409,93	4,34
TOTAL ÁREA DE PLANEAMIENTO	968.085,89	96,81

ÁREAS GENERALES		INCIDENCIA	OBSERVACIONES
ÁREA BRUTA M2	968.085,89	100%	
Cargas Generales			Incendencia Sobre Área Bruta
Afectaciones Ambientales			
Pendientes > 50%	24.139,99	2,49%	
Área de Protección Hídrica Drenaje	31.112,50	3,21%	
DRMI	572.225,09		
Zonificación por Restricción - Escombrera	116.350,84		
Carga Vial			
Vía Metropolitana Tramo 1	16.725,63	1,73%	
Vía Metropolitana Tramo 2	4.495,52	0,46%	
Vía Metropolitana Tramo 2A	2.570,54	0,27%	
TOTAL AFECTACIONES	767.620,11	79,29%	
ÁREA NETA m ²	200.465,78	20,71%	HA 20,0

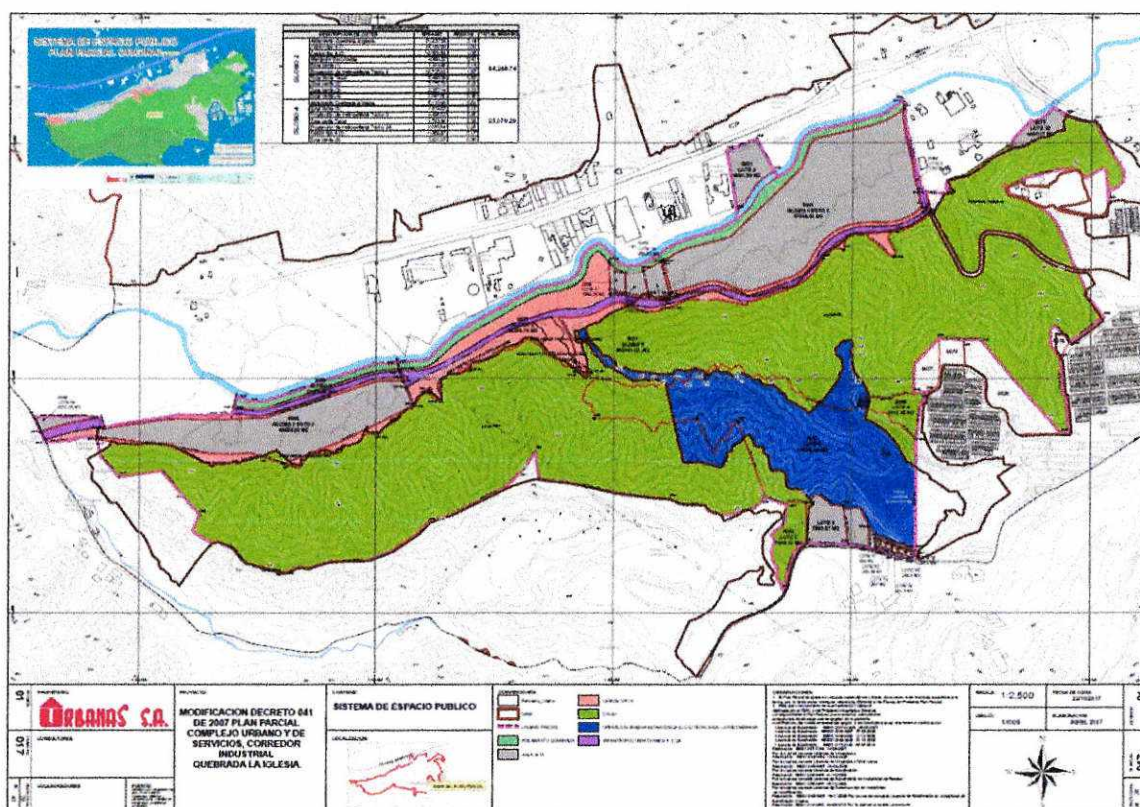


Artículo 5º. Modifíquese el artículo 10 del Decreto Municipal No. 041 de 2007, el cual quedará así:

"Artículo 10. Áreas de cesión del plan parcial. De conformidad con lo establecido en el Decreto 089 de Junio 9 de 2004, compilatorio de los Acuerdos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, las áreas consignadas en los artículos precedentes generan las siguientes áreas de cesión:

DESCRIPCIÓN DE LOTES		CESION	ÁREA m ²	ÁREA ha	TOTAL ÁREA m ²
GLOBO 2	Cesión tipo A (1)	TIPO A	16.152,30	1,62	84.288,74
	Cesión tipo A (2)		10.502,58	1,05	
	Zona Verde (1)		1.414,90	0,14	
	Zona Verde (2)		2.170,70	0,22	

DESCRIPCIÓN DE LOTES	CESION	ÁREA m ²	ÁREA ha	TOTAL ÁREA m ²
Zona Verde (3)	OBLIGATORIA	2.287,14	0,23	
Zona Verde (4)		3.567,50	0,36	
Afectación Escorrentía		4.064,32	0,41	
Proyección vía metropolitana Tramo 1		16.725,63	1,67	
Zona Verde Talud		5.466,09	0,55	
Aislamiento Quebrada la Iglesia.		21.937,58	2,19	
GLOBO 4				
Zona Verde (5)	TIPO A	1.819,53	0,18	23.070,29
Cesión tipo A (3)		1.659,97	0,17	
Zona Verde (6)		3.631,07	0,36	
Aislamiento Quebrada la Iglesia.	OBLIGATORIA	5.110,60	0,51	
Proyección vía metropolitana Tramo 2		4.495,52	0,45	
Zona Verde Talud		3.783,06	0,38	
Proyección vía metropolitana Tramo 2A		2.570,54	0,26	



Artículo 6°. Modifíquese el Artículo 24 del Decreto Municipal No. 041 de 2007, el cual quedará así:

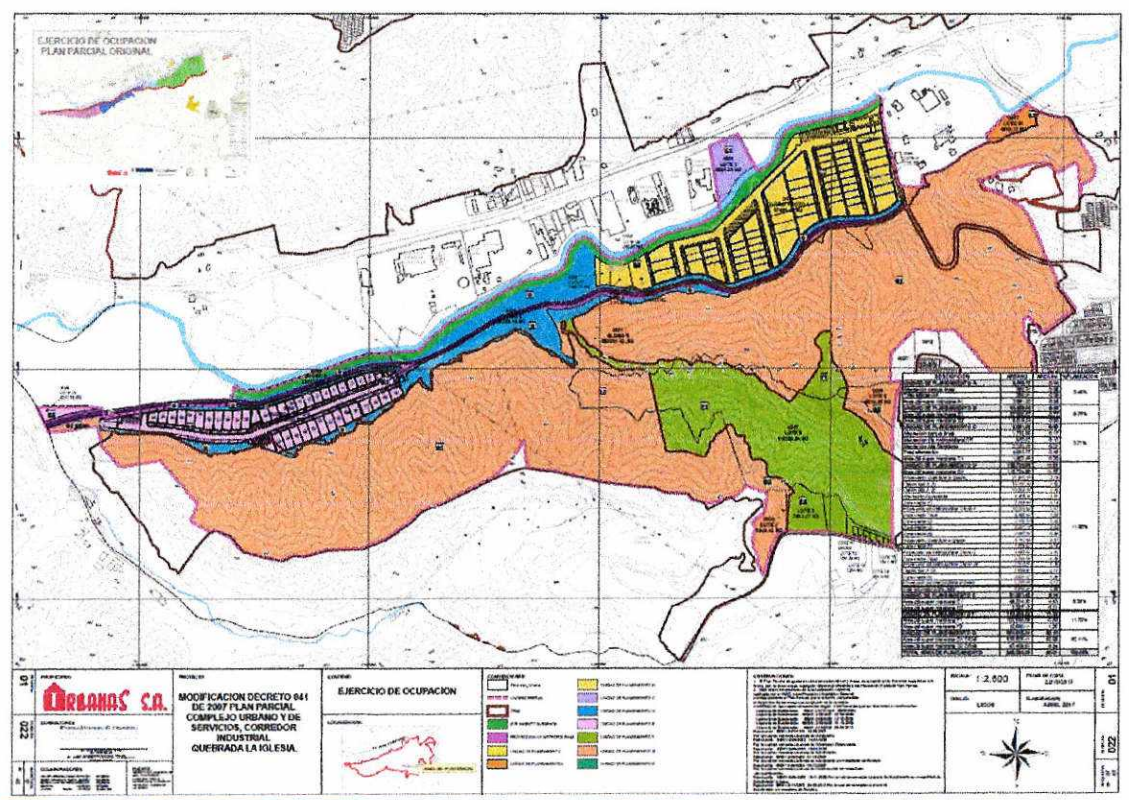
“Artículo 24. Unidades de planeamiento y las supermanzanas del plan parcial según las unidades de planeamiento. Las supermanzanas que se delimitan al interior de las unidades de planeamiento se determinan en el siguiente cuadro y plano:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	ÁREA (ha)
UNIDAD DE PLANEAMIENTO A	4.448,17	0,44
Afectación parque lineal	856,91	0,09
Total afectación	856,91	0,09
Área útil súper manzana A1	3.591,26	0,36
UNIDAD DE PLANEAMIENTO B	94.485,96	9,44
Área útil súper manzana B1	87.666,62	8,76
Área útil súper manzana B2	6.819,34	0,68
UNIDAD DE PLANEAMIENTO C	6.891,26	0,69

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	ÁREA (ha)
Afectación parque lineal	1.732,89	0,17
Afectación Vía metropolitana SIT	970,62	0,10
Afectación Alta Pendiente	2.220,26	0,22
Total afectación	4.923,77	0,49
Área útil súper manzana C1	1.967,49	0,20
UNIDAD DE PLANEAMIENTO D	115.724,98	11,57
Área útil súper manzana D1	115.724,98	11,57
Aislamiento Quebrada la Iglesia.	21.937,58	2,19
Cesión tipo A (1)	16.152,30	1,62
Cesión tipo A (2)	10.502,58	1,05
Afectación Escorrentía	4.064,32	0,41
Zona Verde (1)	1.414,90	0,14
Proyección vía metropolitana Tramo 1	16.725,63	1,67
Zona Verde Talud	5.466,09	0,55
Zona Verde (2)	2.170,70	0,22
Zona Verde (3)	2.287,14	0,23
Zona Verde (4)	3.567,50	0,36
Aislamiento Quebrada la Iglesia.	5.110,60	0,51
Zona Verde (5)	1.819,53	0,18
Proyección vía metropolitana Tramo 2	4.495,52	0,45
Zona Verde Talud	3.783,06	0,38
Proyección vía metropolitana Tramo 2A	2.570,54	0,26
Cesión tipo A (3)	1.659,97	0,17
Zona Verde (6)	3.631,07	0,36
Proyección vial metropolitana Porvenir	1.747,65	0,17
Área límite DRMI	6.818,30	0,68
UNIDAD DE PLANEAMIENTO E	51.351,48	5,14
Área útil súper manzana E1	49.284,30	4,93
Área útil súper manzana E2	2.067,18	0,21
UNIDAD DE PLANEAMIENTO F	113.268,70	11,32
Área útil súper manzana F1	100.38,59	10,03
Área útil súper manzana F2	12.630,11	1,26
UNIDAD DE PLANEAMIENTO G	581.915,34	58,19
Área útil súper manzana G1 DRMI	538.505,41	53,85
Área útil súper manzana G2	43.409,93	4,34
TOTAL ÁREA DE PLANEAMIENTO	968.085,89	96,81

ÁREAS GENERALES		INCIDENCIA	OBSERVACIONES
ÁREA BRUTA (m ²)	968.085,89	100%	
Cargas Generales			Incidencia Sobre Área Bruta
Afectaciones Ambientales			
Pendientes > 50%	24.139,99	2,49%	
Área de Protección Hídrica Drenaje	31.112,50	3,21%	
DRMI	572.225,09		
Zonificación por Restricción - Escombrera	116.350,84		Incidencia Sobre Área Bruta
Carga Vial			
Vía Metropolitana Tramo 1	16.725,63	1,73%	
Vía Metropolitana Tramo 2	4.495,52	0,46%	
Vía Metropolitana Tramo 2A	2.570,54	0,27%	
TOTAL AFECTACIONES	767.620,11	79,29%	
ÁREA NETA URBANIZABLE (m²)	200.465,78	20,71%	HA
			20,0

Parágrafo. Las supermanzanas se pueden dividir en lotes, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla local y la definición vial que aparece en el plano No. 22. Ejercicio de ocupación supermanzanas.



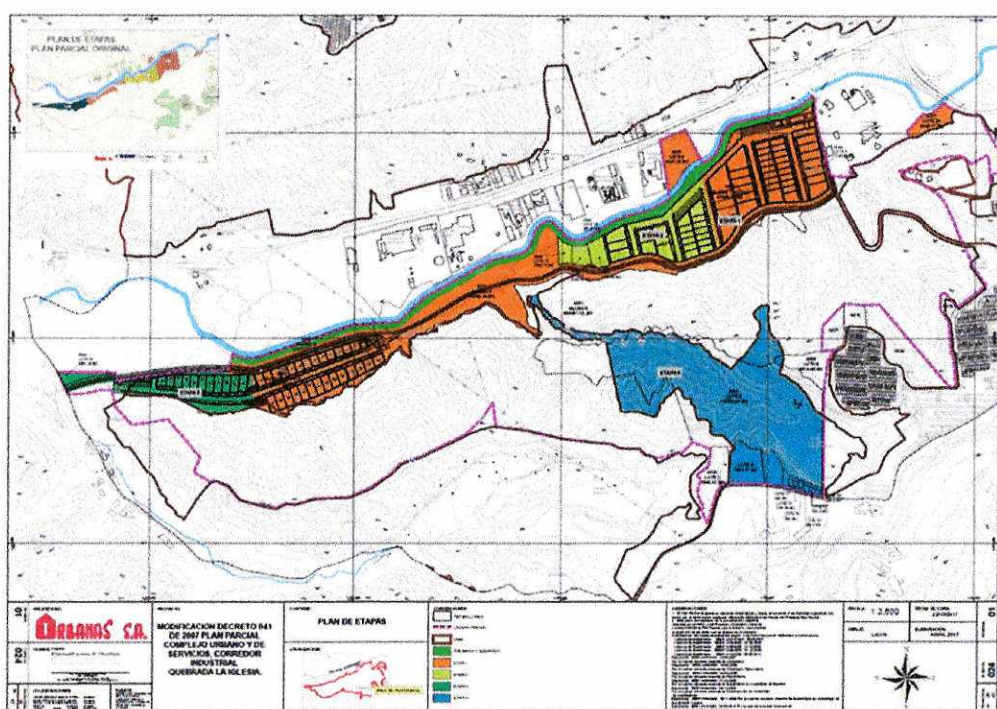
Artículo 7º. Modifíquese el artículo 55 del Decreto municipal 041 de 2007, el cual quedará así:

“Artículo 55. Del programa de ejecución. El programa de ejecución de las Unidades de Planeamiento se encuentran en las Fichas del documento técnico previstas para las unidades que se desarrollarán por gestión abierta o cerrada, en tres etapas, así como para la etapa de desarrollo concertado. Los cronogramas correspondientes a las unidades de manejo especial, se definirán en la concertación posterior con la autoridad ambiental, y su desarrollo no superará la vigencia del plan.

Parágrafo 1. Se tiene previsto que las unidades de planeamiento se desarrollen como unidades de gestión abierta y cerradas indicadas y delimitadas de acuerdo con el Plano No. 24 Plan de etapas.

Parágrafo 2. El cronograma de ejecución de las obras generales del plan parcial se describe en las fichas de proyectos estratégicos del documento técnico del plan parcial en la fase III Gestión.

Parágrafo 3. El cronograma de ejecución de las obras de urbanización será detallado en la respectiva licencia de urbanismo.”

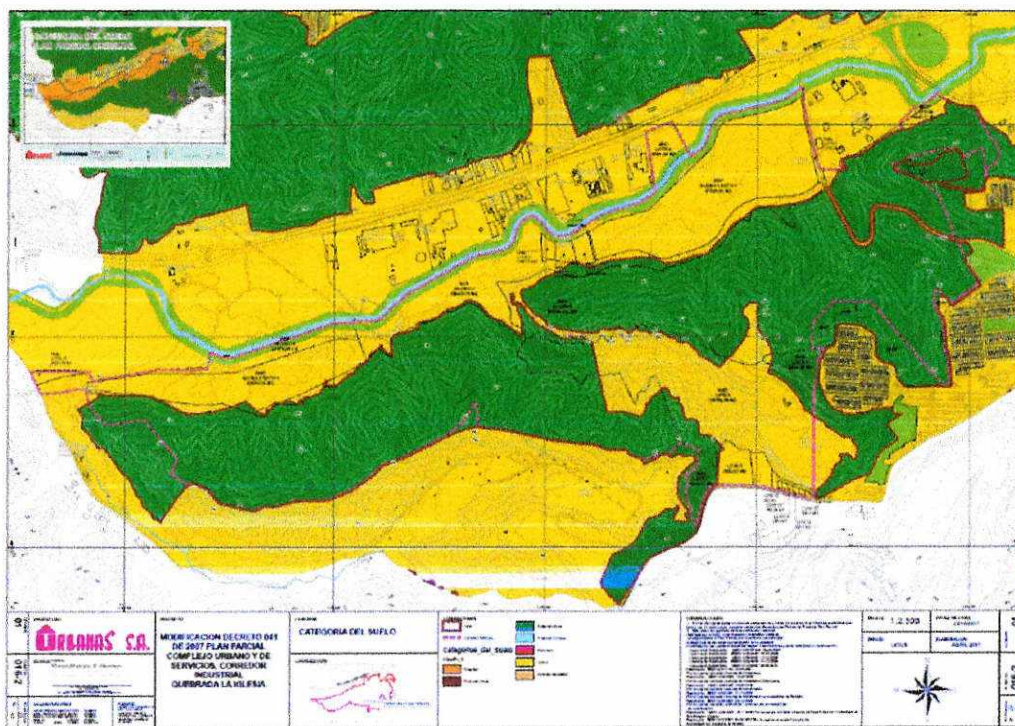


Artículo 8º. Modifíquese la Ficha resumen de la Unidad de Planeamiento G (DMI hoy DRMI), que hace parte integral del Decreto 041 de 2007 por medio del cual se aprueba el Plan Parcial "Complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada de la Iglesia", la cual quedará así:

Ficha resumen unidad de planeamiento G			
UPG - Hoja 1		Estructura urbana	
Clasificación del Suelo:	Rural	Modalidad del Suelo: Rural – Protección	
Sistema Vial:	Transversal del Porvenir		
Figura de desarrollo:	Unidad de Manejo Especial DRMI		
Cargas y/o Afectaciones			
Descripción	Áreas		
	Área M²	Área Ha	% del terreno
Unidad de PLANEAMIENTO G	581.915,34	58 +1.915,34 m²	100,00%
Afectación DRMI	581.915,34	58 +1.915,34 m²	100.00 %
Total Cargas y/o Afectaciones	581.915,34	58 +1.915,34 m²	100,00%
Edificabilidad			
Aprovechamiento	Descripción		
Índice máximo de edificabilidad	No aplica Distrito Regional de Manejo Integrado DRMI		
Aprovechamiento Medio	No aplica Distrito Regional de Manejo Integrado DRMI		
Aprovechamientos para la unidad de gestión	No aplica Distrito Regional de Manejo Integrado DRMI		

UPG - Hoja 2

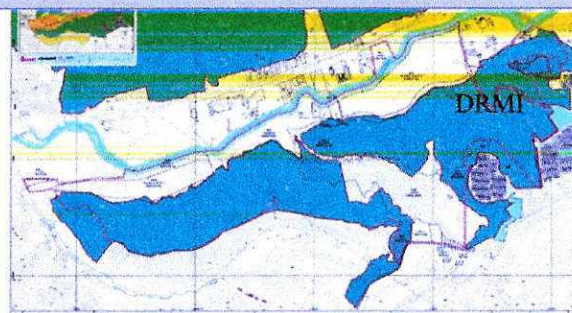
Mapa de estructura y ocupación urbana



Convenciones y observaciones

-  Unidad de planeamiento
 -  Vías
 -  Límite del área de Plan Parcial
 -  DRMI de Bucaramanga
- Escala: indicativa

Localización



Uso del suelo

Los establecidos por el Distrito Regional de Manejo Integrado – DRMI -

Programas y proyectos

- Transversal de Vegas de Villamizar
- Transversal de Malpaso
- Sitio de disposición final de Escombros (escombrera) y/o depósito de tierra.
- Unidades de Manejo Especial
- Mantenimiento vía escombrera y/o depósito de tierra.

Observaciones generales

- La unidad de manejo especial en esta unidad de planeamiento se determina para la conformación de la malla ambiental urbana municipal articulada al parque "el Carrasco" y como equipamientos de soporte territorial ambiental.
- La unidad de manejo especial está sujeta a lineamientos ambientales específicos.
- El promotor del Plan parcial hará entrega a la autoridad ambiental o entidad competente, en sustitución de esta Unidad de Planeamiento G, en el plazo establecido en el cronograma de ejecución, un predio ó área de igual o similares características - Zona DRMI-, ubicado en los sectores que comprende el proyecto estratégico "GRAN BOSQUE DE LOS CERROS ORIENTALES", previo estudio del mismo para su aprobación y legalización.
- El promotor del presente Plan Parcial y operador de la futura escombrera y/o depósito de tierras se reservará el derecho de uso de la vía existente que sirve de acceso a la unidad de manejo especial durante el tiempo que esté en operación dicha actividad. Los predios que hacen parte del plan parcial con un área de 100 m2 cada uno se ubican en esta unidad de Gestión.
- En este polígono para el cálculo de áreas no se incluye la Unidad de Manejo Especial de cuatro lotes de 100 m2 cada uno. Ubicados en el DRMI por lo tanto no hace parte del área de intervención.

Parágrafo. La Unidad de Planeamiento G – Globo 5, de la Quebrada la Iglesia del Plan Parcial Complejo Urbano y de Servicios, mantiene los atributos definidos en el DRMI, como Zona Preservación, para el manejo y la integridad ecológica del sector".

Artículo 9°. Remisión a otras normas. Los aspectos no modificados con el presente Decreto se regirán por lo dispuesto en el Decreto municipal 041 de 2007 y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

Artículo 10°. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica los artículos 1, 9, 10, 24 y 55 del Decreto N° 0041 de 2007 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE 19 ENE 2018


ALBA ASUCENA NAVARRO FERNANDEZ
Alcaldesa (E) de Bucaramanga

Revisó.
Ing. Juan Manuel Gomez Padilla. Secretario Planeación 