

0029

Decreto No.

(12 FEB) 2010

Por medio del cual se resuelve lo referente al plan parcial de incorporación urbana para el proyecto "Mega Colegio de Los Colorados".

El alcalde de Bucaramanga

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 311 de la constitución política y en los artículos 61, 113 y 114 de la ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

1. Que de conformidad con el artículo 311 de la constitución política "Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la constitución y las leyes".
2. Que la ley 388 de 1997; Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991, señala lo siguiente:
 - Artículo 1º - OBJETIVOS. Numeral cuatro (4): "Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes".
 - "Artículo 3º - FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines":
 - "Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios".
 - "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".
 - "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".
 - "Artículo 8º - ACCION URBANISTICA. La función pública del ordenamiento del territorio Municipal o Distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades Distritales y Municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento

07

del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras":

- "Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes".

- "Artículo 19º - PLANES PARCIALES. 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 el Decreto 2181 de 2006. "Reglamenta, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y, de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen".
 4. Que el Decreto 4300 de 2007. "Reglamenta las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1º, 5º, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones".
 5. Que el Decreto Municipal 0144 de 2003. "Reglamenta los contenidos y procedimientos para la elaboración y presentación de los Planes Parciales.
 6. Que el Decreto Municipal 078 de 2008; en su Artículo 34, **Del Perímetro de las Clases del Suelo del Municipio de Bucaramanga** Numeral 2. señala que "El suelo de expansión urbana está constituido por el territorio municipal, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial. Con el objeto de que el desarrollo futuro de la ciudad en la zona de expansión cumpla con su función de permitir una alta calidad de vida a sus habitantes". para lo cual propone entre otros los siguientes objetivos contenidos en los numerales "1. Desarrollar la zona de expansión exclusivamente a través de planes parciales. - 3. Prever el desarrollo urbano de estas zonas articuladas a la ciudad construida con el fin de integrar los sectores periféricos y mejorar sus dotaciones" ibidem.
 7. Que dentro de las previsiones del POT con respecto a los suelos clasificados como de expansión urbana se encuentra el desarrollo de las zonas en el Sector Sur, un globo de terreno con límite sobre la vía a la Costa otro sobre el costado oriental del Río de Oro y por el Sur algunos predios sobre la Quebrada de la Iglesia, estos procesos integrales buscan el desarrollo de las estructuras básicas y la prestación de los servicios públicos domiciliarios a la población que allí se asienta, generando la creación de espacio público y los equipamientos necesarios para la utilización de la comunidad.



8. Que es deber del Estado garantizar el adecuado cubrimiento de los servicios educativos estatales y asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.
9. Que le corresponde al Municipio de Bucaramanga- Secretaría de Educación-regular y ejercer suprema inspección y vigilancia de la educación, velar por su calidad, por el cumplimiento de sus fines y garantizar el adecuado cubrimiento del servicio y asegurar a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo.
10. Que en el Plan de Desarrollo de la presente vigencia, está contemplado la Revolución Educativa, ampliación de la cobertura y mejoramiento de la calidad, por lo cual este proyecto apunta a contribuir al sostenimiento de la cobertura escolar de los niños, niñas y adolescentes, asegurando las condiciones necesarias para que esa misma población en edad escolar acceda y permanezca en el sistema educativo.
11. Que mediante oficio firmado por el Secretario de Educación el 9 de Julio de 2009, se solicitaron ante la Oficina Asesora de Planeación, los términos de referencia para la elaboración del plan parcial los Colorados.
12. Que mediante oficio firmado por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación el 10 de Septiembre de 2009, se solicitó el pronunciamiento de la autoridad ambiental sobre las determinantes para la elaboración del plan parcial los Colorados.
13. Que mediante oficio firmado por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación y dirigido a las empresas prestadoras de servicios públicos, se solicitó su pronunciamiento sobre las determinantes técnicas para la elaboración del plan parcial los Colorados.
14. Que mediante conceptos técnicos expedidos por el ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P., la EMPRESA PÚBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER S.A. E.S.P., TELEBUCARAMANGA S.A. E.S.P. y la ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.", se dio viabilidad para prestación de los respectivos servicios públicos al predio objeto del plan parcial.
15. Que mediante Resolución 000913 del 13 de Octubre de 2009 la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA (C.D.M.B.), expidió las determinantes ambientales para la formulación del plan parcial del megacolegio Los Colorados.
16. Que mediante oficio firmado por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación el 4 de Noviembre de 2009, se emiten las determinantes para la elaboración del plan parcial los Colorados.
17. Que mediante oficio firmado por el Secretario de Educación el 23 de Diciembre de 2009, se radicarón ante la Oficina Asesora de Planeación, los documentos y la cartografía de formulación del plan parcial los Colorados.

18. Que mediante oficio firmado por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación el 8 de Enero de 2010, se emite concepto favorable de viabilidad para el proyecto del plan parcial Megacolegio Los Colorados.
19. Que mediante oficios firmados por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación el 20 de Enero de 2010, se cita a los vecinos colindantes con el área de planificación del plan parcial Megacolegio Los Colorados, para su información sobre el proyecto.
20. Que mediante oficio firmado por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación el 20 de Enero de 2010, se remite a la CDMB, los documentos y la cartografía del plan parcial Megacolegio Los Colorados, para su concertación.
21. Que mediante acta firmada el 28 de Enero de 2010, por los representantes de la Administración Municipal y la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB, se concertó y aprobó el plan parcial Megacolegio Los Colorados.
22. Que mediante oficio firmado por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación se citó para el día 1 de Febrero de 2010, a las 5:00 p.m., al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial para su concepto y recomendaciones pertinentes del plan parcial Megacolegio Los Colorados.
23. Que mediante acta firmada el 1 de Febrero de 2010 por los integrantes del Consejo Consultivo de Ordenamiento, se considero viable el plan parcial Megacolegio Los Colorados.
24. Que examinadas las fuentes documentales que dan cuenta del desarrollo del proceso de aprobación del plan parcial, se verificó el exacto cumplimiento de los distintos documentos e instancias que lo articulan.
25. Que en cumplimiento de lo ordenado en los artículos 27 numeral 5 de la ley 388 de 1997 y 16 del Decreto 2181 de 2006, corresponde a este Despacho adoptar el correspondiente Plan Parcial, con destino al proyecto del Megacolegio de los Colorados de esta ciudad.

DECRETA:

**TITULO I
ASPECTOS GENERALES**

Artículo 1. ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Adóptese el Plan Parcial de Incorporación Urbana para el Megacolegio de los Colorados, regulado por los contenidos normativos que se consagran en este acto administrativo.

Artículo 2. DENOMINACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial objeto del presente decreto se denomina Plan Parcial Megacolegio Los Colorados.

Artículo 3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área del Plan Parcial "Megacolegio Los Colorados" está ubicada en el sector norte de la Ciudad, en el Barrio los Colorados, el cual pertenece a la Comuna No. 1 y está identificado como predio No 1 con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 300-330289 y hace parte del predio con Matricula Catastral No. 00-02-0006-0141-000 (Mayor extensión). Tiene un área de 20.002,95 Mts², es propiedad del Municipio de Bucaramanga y colinda con la Cancha deportiva de Cemex. Ver Plano "Área de Planificación"

Artículo 4. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial se rige por los principios establecidos en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Municipal No. 078 de 2008, Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.

Artículo 5. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son los objetivos del plan parcial: 1) Formular el Plan Parcial de incorporación urbana para el lote No 1 de propiedad del Municipio de Bucaramanga, identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 300-330289 que hace parte del predio con Matricula Catastral No. 00-02-0006-0141-000 (Mayor extensión) Localizado en el Barrio Los Colorados, sector Norte de Bucaramanga, a partir de lo establecido en la normativa vigente y en especial en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga. 2) Promover un proceso de desarrollo optimo para los nuevos asentamientos urbanos dotándolo con áreas de carácter institucional que llenen las necesidades básicas de sus habitantes y que cuenten con espacios apropiados para el desarrollo de sus actividades básicas como es el caso de la Educación, a través de actuaciones urbanísticas eficientes.

Artículo 6. ESTRATEGIA TERRITORIAL. Con la formulación y el desarrollo del plan parcial para el megacolegio de los Colorados se pretende fomentar y fortalecer el futuro y optimo desarrollo de las áreas aledañas al predio objeto del proyecto, ya que se encuentra también categorizadas como áreas de expansión urbana con énfasis en el desarrollo de vivienda; generando un espacio con uso dotacional y altos estándares ambientales y de espacio público, que supla las necesidades de sus actuales residentes y futuros habitantes.

Artículo 7. MODELO DE OCUPACIÓN DE LA ZONA NORTE. El modelo de ocupación para el plan parcial, establece el reconocimiento de los procesos de planificación en marcha en el norte de la ciudad: 1) El área de expansión del Municipio de Bucaramanga sobre el costado sur del Río Surata y la margen derecha del Río de Oro. 2) El Complejo Residencial del Norte conformado por los proyectos residenciales Ciudadela Café Madrid, Ingeser, Betania y Bavaria. 3) El complejo residencial Puerta Norte. 4) La implantación del portal del norte del sistema METROLÍNEA.

Artículo 8. MODELO DE OCUPACIÓN LOCAL. El modelo de ocupación de la centralidad norte de Bucaramanga establece el desarrollo de núcleos habitacionales, considerando al Barrio Kennedy como generador, y la dotación de grandes equipamientos, entre otros, en el costado sur y en el extremo norte (portal de METROLÍNEA y Megacolegio Colorados, respectivamente). La sub centralidad de Colorados, plantea la generación de un nodo dotacional, a partir del cual se articulen los proyectos de desarrolla habitacional y de reordenamiento de la estructura urbana local, en el marco de la incorporación de suelo de expansión al área urbana del municipio de Bucaramanga. Al interior

del área de planificación, el modelo de ocupación propuesto plantea la generación de tres áreas definidas así: un área pública, un área lúdica y administrativa junto a la cancha existente, y un área para la ubicación de las aulas.

Artículo 9. EJES TEMÁTICOS. Se establecen como los ejes temáticos del modelo del plan parcial:

- 1) Articulación con el entorno, a partir de la continuidad y el mejoramiento de las conexiones con la red vial existente, con el fin de generar una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.
- 2) Re ajuste de la estructura urbana, con el fin de garantizar un mejor aprovechamiento del suelo, una mayor facilidad en la articulación entre los espacios públicos y privados y una mayor conectividad entre los equipamientos, las vías vehiculares y peatonales y las demás áreas de actividad. Para ello se plantea un mejoramiento del tejido predial y del sistema vial actual.
- 3) Generación de sistemas articulados, que permitan una continuidad entre los elementos de la estructura de las áreas aledañas, así como una mejor vinculación entre áreas de actividad, el espacio público y el tejido ambiental.
- 4) Optimización de la ocupación y aprovechamiento del suelo, con el fin de racionalizar la estructura predial para generar una mejor ocupación del suelo.

Artículo 10. DOCUMENTOS COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integrante del presente plan parcial éste articulado, el Documento Técnico de Soporte y la cartografía:

Documento de diagnóstico y anexos
Documento de formulación y anexos

Planos de Diagnóstico:

01. Plano de perfiles de terreno
02. Plano de inventario forestal
03. plano área de planificación
04. plano de topografía
05. plano de forma de manzanas
06. plano de tamaño de manzanas
07. plano de usos del suelo
08. plano de equipamientos
09. plano de forma de ocupación
10. plano de intensidad de ocupación
11. plano de llenos y vacíos
12. plano de volumetría
13. plano de alturas
14. plano de estado de la construcción
15. plano de clasificación vial
16. plano de perfiles viales
17. plano de sentidos viales
18. plano de elementos viales
19. plano de estado de vías
20. plano de estacionamientos
21. plano de conectividad y accesos



22. plano de flujos peatonales
23. plano de flujos vehiculares privado
24. plano flujos vehiculares público
25. plano de carga y abastecimientos
26. plano de puntos críticos
27. plano de sistema de espacio público
28. plano de andenes
29. plano de estado de andenes
30. plano de parques y zonas verdes
31. plano de amoblamiento urbano
32. plano de zonas de proyección
33. plano de red eléctrica
34. plano de red de acueducto
35. plano de red de teléfonos
36. plano de red de alcantarillado

Planos de Formulación:

37. plano área de planificación
38. plano de sistema de estructura urbana
39. plano de sistema de estructura zonal
40. plano de estructura urbana
41. plano de disposición de manzanas
42. plano de sistema vial
43. plano de tipos de vías
44. plano de perfiles viales
45. plano de sistema de espacio público
46. plano de sistema de movilidad
47. plano de sentidos viales
48. plano de estacionamientos
49. plano de sistema ambiental
50. plano de sistema de usos del suelo
51. plano de acueducto
52. plano de red de teléfonos
53. plano de red de alcantarillado
54. plano de gas
55. plano de red eléctrica
56. índice de ocupación
57. índice de construcción
58. Plano de alturas

TITULO II

ÁREAS Y CARGAS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 11. ÁREA BRUTA. El área bruta del plan parcial, ubicado en suelo de expansión urbana, es de 20.002,95 m² y corresponde al área de planificación.

ÁREA BRUTA	20.002,95 m ²
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	20.002,95 m ²

Artículo 12. ÁREA NETA URBANIZABLE. El área neta urbanizable corresponde a la diferencia entre el área bruta y las afectaciones por cargas generales o zonales. Para el plan parcial, el área neta urbanizable es de 18.666,36 m².

ÁREA BRUTA	20.002,95 m ²
AFECCIONES Viales	1.336,59 m ²
ÁREA NETA URBANIZABLE	18.666,36 m ²

Artículo 13. ÁREA NETA ÚTIL. El área neta útil corresponde a la diferencia entre el área neta urbanizable y las cesiones tipo A (locales, correspondientes al 15% del área neta urbanizable) y tipo C (metropolitanas, correspondientes al 3% de las cesiones tipo A). Según lo establecido en el P.O.T, la cesión tipo A (15%) aplicada al proyecto es de 2.799,95 m² y la cesión tipo C (3%) aplicada es de 16,80 m². Las cesiones representan un área de 2.816,75 m². Para efectos del modelo de ocupación del plan parcial, el área de cesiones corresponde a 4.899,77 m², superando ampliamente lo requerido por el P.O.T. por lo anterior, el área neta útil del proyecto es de 13.776,60 m².

ÁREA NETA URBANIZABLE	18.666,36 m ²
CESIONES	4.899,77 m ²
CESIONES tipo A	4.228,06 m ²
CESIONES tipo C	671,71 m ²
ÁREA NETA ÚTIL	13.776,60 m ²

Cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL	
ÁREA BRUTA	20.002,95 m ²
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	20.002,95 m ²
ÁREA NETA URBANIZABLE	18.666,36 m ²
ÁREA NETA ÚTIL	13.776,60 m ²
ÁREA OCUPADA	5.879,23 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	7.839,98 m ²
ÁREA DE CESIONES	4.899,77 m ²

Artículo 14. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas locales correspondientes a las obras públicas del plan parcial son las siguientes:

CARGAS LOCALES	
CESIONES	
	Parques y zonas verdes
	Vías vehiculares
REDES secundarias y domiciliarias de servicios públicos	
	Acueducto
	Alcantarillado
	Energía
	Teléfonos

Parágrafo 1: Dentro del proceso de otorgamiento de las licencias de urbanismo, cabe la posibilidad de presentar precisiones topográficas al polígono en razón al cambio de escala generado. La Oficina Asesora de Planeación Municipal tendrá la potestad de corregir los errores surgidos en cuanto a digitalización y elaboración de operaciones y cálculos aritméticos correspondientes a este plan parcial, a iniciativa previa del interesado y éstos serán adoptados mediante la licencia de urbanismo.

Artículo 15. DE LAS CESIONES PARA PARQUES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS. Las cesiones para los parques, zonas verdes y equipamientos del presente plan parcial, son las indicadas en el Artículo 13 del presente decreto.

Artículo 16. DE OBLIGATORIDAD DE LAS CESIONES. Las cesiones de áreas para los parques, zonas verdes y equipamientos del presente plan parcial, cuya cuantía está indicada en el Artículo 13, son de obligatorio cumplimiento para los urbanizadores y se entregarán al Municipio de Bucaramanga.

Parágrafo 1: En el trámite de la licencia de urbanismo, el curador verificará que dichas áreas correspondan a los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, de conformidad con el presente decreto.

Parágrafo 2: Las zonas de cesión para parques definidas en el presente decreto, una vez sean entregadas por el urbanizador, harán parte del sistema de espacio público del Municipio de Bucaramanga.

Artículo 17. DE LA DELIMITACIÓN Y DESLINDE DE LAS CESIONES PÚBLICAS. En los planos urbanísticos que hagan parte del trámite de la licencia de urbanismo, se delimitarán y deslindarán las áreas destinadas a parques, vías y espacios peatonales y las destinadas al equipamiento comunal público, acotándose y amojonándose de manera independiente los terrenos destinados a cada una de estas áreas, siguiendo las normas establecidas en el presente decreto.

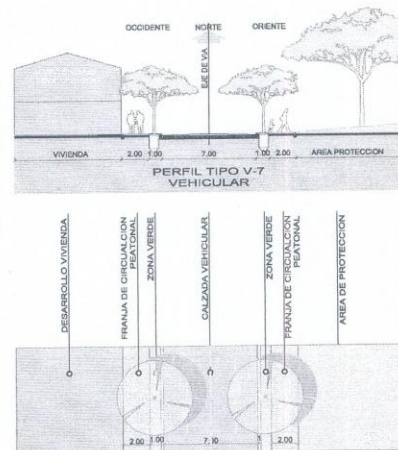
Artículo 18. DE LA INCORPORACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO DE LAS CESIONES.
La incorporación de las áreas públicas resultantes del proceso de urbanización se hará mediante el proceso determinado por los Artículos 51 y 52 del Decreto 564 de 2006 o aquel que los sustituya y/o modifique.

TITULO III SISTEMAS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 19. SISTEMA VIAL. El sistema vial se articulará con el sistema urbano y regional, y permitirá un mejoramiento de la geometría vial, con el fin de facilitar la conectividad vehicular y peatonal a los espacios públicos y a las zonas de uso colectivo del megacolegio.

Artículo 20. CLASIFICACIÓN VIAL. A partir de la clasificación vial establecida en el P.O.T. se establece un perfil vial V-7:

- Vías vehiculares (V-7)
 - 2 m de andén
 - 1m de zona verde
 - 7 m de calzada
 - 1m de zona verde
 - 2 m de andén



Artículo 21. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Se establece la articulación con el entorno y la generación de un nuevo sistema de espacio público, a través de los ejes peatonales existentes y su conexión con las áreas de cesión. Al interior del área de planificación se plantea el desarrollo de una vía vehicular de acceso a la zona de parqueo, y una serie de ejes peatonales que conectan las áreas de cesión y los módulos que componen el megacolegio.

Artículo 22. CRITERIOS DE DISEÑO DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Para el diseño de los elementos del espacio público, se usará el manual de diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga. En todos los casos se deben

respetar las condiciones de seguridad peatonal, así como el diseño de elementos que faciliten la movilidad de población en condición de discapacidad, niños y ancianos, como vados, rampas, pompeyanos y demás elementos de mobiliario urbano.

- 1) Andenes: diseño de franjas de amoblamiento o ambiental, de circulación y de ajuste, según se requiera y sea posible.
- 2) Vados y rampas: en ningún caso las rampas vehiculares pueden obstaculizar la circulación peatonal.
- 3) Pompeyanos: en las intersecciones de vías peatonales con vías vehiculares, se debe desarrollar un pompeyano que garantice la continuidad del flujo peatonal.
- 4) El amoblamiento propuesto debe ser el establecido en el manual de espacio público.

Artículo 23. SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema de movilidad se estructura a partir de la interrelación de dos elementos básicos: 1) Desplazamiento peatonal 2) Tránsito vehicular. Se establece la priorización y la promoción de la circulación no motorizada y su conexión con los circuitos aledaños. En cuanto a la movilidad vehicular, se debe mejorar la infraestructura vial a partir de la nueva configuración del tejido urbano y la optimización de los flujos, los recorridos y los sentidos viales.

Artículo 24. SISTEMA AMBIENTAL. El sistema ambiental se conformará por ejes y nodos de uso público, de tal forma que permitan una articulación hacia el interior del área de planificación y con la estructura zonal y urbana: 1) Nodos ambientales principales: parques (cesiones). 2) Nodos ambientales secundarios: espacios arborizados al interior del área de planificación. 3) Ejes ambientales: conformados por alamedas, andenes y/o vías peatonales arborizadas para generar microclimas y zonas peatonales protegidas del sol. Con el sistema ambiental se conservan ciertas áreas existentes y las especies vegetales en buen estado fitosanitario, permitiendo su articulación con los nuevos espacios verdes, en especial con las cesiones y las áreas perimetrales.

Artículo 25. RECOMENDACIONES GENERALES. Con el fin de asegurar un proyecto integral, que no afecte el entorno y la estabilidad misma del lote, se establece:

- 1) Para el diseño se establece:
 - a. No se deben realizar cortes importantes y en los cortes que sea absolutamente necesario realizar para objeto de la construcción de vías de acceso, se deben mantener los aislamientos de acuerdo a las normas de la CDMB.
 - b. Se requiere de un manejo de diseño de taludes para garantizar la estabilidad de los cortes. Todos los cortes deben recubrirse con vegetación para protección contra la erosión.
 - c. Los rellenos deben limitarse a espesores muy pequeños.
 - d. Las zonas con pendiente superior al 57 % (30 grados) no se deben utilizar para la localización de construcciones.
 - e. Estabilidad: Taludes máximos recomendados para vías: $1/2 H : 1 V$ con bermas cada 7 m. de altura y revegetalización. En los taludes de más de 7 m. de altura se recomienda construir zanjas de corona revestidas en concreto con sus respectivas torrenteras. No se deben permitir taludes de

más de 2.0 metros de altura junto a las construcciones. Revegetalización de taludes: Se recomienda revegetalizar los taludes en suelo, utilizando los criterios indicados en las Normas para Control de Erosión de la CDMB. Capacidad de soporte: Para el diseño de cimientos de estructuras se puede utilizar una presión admisible de trabajo de hasta 4.0 Kg/cm^2 (40 Ton/m^2) al nivel de suelo duro, el cual aparece a una profundidad variable de 0.5 a 1.0 metros.

- 2) Para el proyecto urbanístico: No se deben realizar explanaciones de gran tamaño debido a que se podrían generar problemas de inestabilidad durante lluvias intensas. Esta limitación impide el desarrollo de proyectos de gran altura en la parte de pendientes superiores al 15%. Las terrazas deben construirse del menor ancho posible para disminuir la altura de los muros de contención. Deben limitarse al mínimo necesario las vías vehiculares, para evitar cortes de gran altura en la parte alta del lote.
- 3) Para el diseño paisajístico se establece:
 - a. Respetar los tratamientos, recomendaciones y las distancias mínimas recomendadas por el diseño paisajístico y lo estipulado en el inventario forestal del componente ambiental del proyecto.
 - b. En la zona de los andenes y senderos peatonales, se debe arborizar con las especies seleccionadas y aprobadas en el diseño paisajístico, con la modulación señalada en el diseño y/o en el manual de diseño del espacio público de Bucaramanga.
 - c. Se recomienda la conservación de las distancias propuestas entre los árboles y los elementos de mobiliario urbano.
 - d. Para cada árbol nuevo en andenes y senderos se debe construir un contenedor de raíces.
 - e. Para evitar el deterioro del pavimento por la acción del crecimiento de las raíces de los árboles, se debe realizar una excavación de 1.20m de profundidad, conformando una sección en "U", la cual debe ser cubierta con tela asfáltica y rellena con el mismo material de excavación.
 - f. Se recomienda verificar la información del componente ambiental del proyecto sobre las instrucciones para trasplante, tala, siembra, poda y mantenimiento de árboles.

Artículo 26. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El trazado y las características de las redes de servicios públicos domiciliarios, establece un mejoramiento, actualización y reposición de las redes, del área de planificación, e incluso algunas ubicadas en el sector, a fin de optimizar la prestación de los servicios y ajustar la oferta a la nueva demanda de la actividad dotacional.

Parágrafo 1: El urbanizador, debe promover, construir y ceder gratuitamente a la entidad competente las redes de infraestructura necesarias para el desarrollo.

Artículo 27. DE LAS EXIGENCIAS TÉCNICAS PARA REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Las exigencias técnicas para redes de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas serán establecidas por las entidades respectivas.

TITULO IV GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 28. ASPECTOS GENERALES. Por tratarse de un proyecto que tiene asegurados los recursos para su ejecución, según los compromisos adquiridos entre el gobierno nacional y el municipal, no se requiere realizar una simulación urbanístico financiera, por cuanto en el proceso de concurso público para el diseño del equipamiento, se establecieron los topes presupuestales destinados para el proyecto y su ejecución. El municipio de Bucaramanga se ha comprometido a realizar un aporte de contrapartida para las obras que se requieran y que no han sido contempladas en los techos presupuestales del gobierno nacional.

Artículo 29. UNIDAD DE GESTIÓN. Aunque no se requiere la conformación de una unidad de gestión para el desarrollo e implementación del plan parcial, en el ámbito local es la Secretaría de Educación Municipal la entidad gestora que coordina las acciones en materia institucional, social, financiera y de estímulos a inversionistas, con el concurso de las secretarías de hacienda e infraestructura, las oficinas asesoras de planeación y jurídica, y las demás entidades necesarias del orden municipal.

Artículo 30. FINANCIACIÓN Y MONTO DE LA INVERSIÓN. El Financiamiento de este proyecto está garantizado, gracias al aporte de dos fuentes públicas: el Ministerio de Educación invertirá \$8.000 millones y \$1.000 millones serán aportados por el Municipio de Bucaramanga. Los gastos generados por dotación correrán por cuenta de la Nación y los diseños, los costos del lote y obras de Urbanismos por parte del Municipio.

Artículo 31. REPARTO DE CARGAS DEL PLAN.: Dado que en el Plan Parcial no existe más que un propietario es imposible distribuir cargas y beneficios.

TITULO V NORMAS BÁSICAS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 32. NORMAS BÁSICAS ESPECÍFICAS. Con el fin de establecer con precisión los lineamientos que regirán el plan parcial, a continuación se definen la siguiente reglamentación urbanística:

- 1) **Prevalencia Normativa:** Son aplicables al área de planificación del plan parcial Los Colorados, las normas estructurantes y generales establecidas en Decreto 078 de 2008, Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Bucaramanga y las normas complementarias que se adopten producto del presente plan.
- 2) **Usos del suelo:** El Plan Parcial consecuente con los parámetros generales establecidos por el POT, ha establecido para el área de planificación como uso principal el dotacional zonal (AD - tipo 2), el cual designa el suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.

- 3) **Aprovechamientos:** Para el desarrollo del uso del suelo dotacional zonal, se plantean las condiciones específicas para el aprovechamiento del suelo.
- a. **Índice de ocupación:** Se establece un índice de ocupación bruto de 0,45 y un índice de ocupación neto de 0,60.
 - b. **Índice de construcción:** Se establece un índice de construcción bruto de 3,30 y un índice de construcción neto de 3,50.
 - c. **Densidad:** Por tratarse de un equipamiento o área dotacional, que alberga cerca de 1440 estudiantes, en un área bruta de 20.002,95 m², se establece una densidad bruta de 720 estudiantes por hectárea. Así mismo, se establece una densidad neta de 1045 estudiantes por hectárea (respecto del área neta útil= 13.776,60)
 - d. **Altura:** Para el desarrollo del equipamiento se establece un máximo de tres (3) pisos.
 - e. **Volumetría:** Se establece el desarrollo de volúmenes agrupados por franjas y dispuestos según la topografía del lote, de tal forma que permitan la accesibilidad a cada uno de ellos.
- 4) **Espacio Público:** No se permite ningún tipo de construcción sobre suelos de protección, espacio público, rondas del río de oro, controles de cause, DMI y zonas verdes, para ello las autoridades y las comunidades allí ubicadas serán las encargadas de vigilar y dar aviso para ser conservadas.
- a. **Andenes:** La sección de los andenes será mínimo tres (3) metros de ancho, uno de los cuales se destinará a la ubicación de una franja ambiental y/o para la ubicación de amoblamiento urbano. Si diseño y construcción se realizará según lo dispuesto en el manual de diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga.
 - b. **Amoblamiento urbano:** El amoblamiento urbano deberá ceñirse a lo establecido en el manual de diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga.
- 5) **Tratamiento paisajístico:** La fijación de la localización y tipo de arborización, vegetación y visuales paisajísticas, debe considerar lo establecido en el documentos técnico de soporte, sus anexos, y en especial en el manual de diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga.
- 6) **Sistema vial :**
- a. **Vías locales:** Las vías locales deben ser conformadas por un perfil vial de clasificación Tipo V-7, con una sección transversal de 13 m, constituido por los siguientes elementos de uso público: Calzada de 7 mts y Andén de 3 mts. Se plantea el desarrollo de senderos peatonales internos que conecten las edificaciones, y que garanticen las condiciones mínimas de accesibilidad universal.
 - b. **Estacionamiento:** Se debe respetar las cuota de estacionamientos establecidas por el P.O.T. al interior del predio, para uso dotacional zonal, correspondiente a 1 espacio de parqueo por cada 500 m² de servicio.

TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

Artículo 33. DE LA REMISIÓN A OTRAS NORMAS: Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se regirán por las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y las que lo modifiquen o complementen.

Artículo 34. DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL: Cualquier modificación total o parcial del presente plan parcial deberá efectuarse a través de Decreto, previa la aprobación de las instancias que determina la Ley.

Parágrafo 1. La revisión de este Plan Parcial podrá hacerse antes del vencimiento del plazo definido en concordancia con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Artículo 35. DE LA INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA: La Oficina Asesora de Planeación Municipal efectuará las anotaciones en la cartografía oficial, relacionadas con las delimitaciones e incorporaciones del presente plan parcial, según lo dispuesto en este Decreto.

Artículo 36. DE LAS LICENCIAS: Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas de este Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

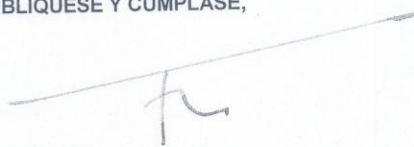
Parágrafo 1. El presente decreto no exonera de responsabilidad a la Secretaría de Educación, del trámite de los permisos y licenciamientos tanto urbanísticos como ambientales, necesarios para la ejecución del proyecto.

Artículo 37. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del presente Plan Parcial y la vigencia de las normas contenidas será de cinco años, a partir de la firma del presente Decreto, el cual conservará su vigencia mientras no sea modificado por solicitud de la alcaldía de Bucaramanga.

Parágrafo 1. El presente decreto, podrá ser prorrogado antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de su vencimiento, o cuando la Oficina Asesora de Planeación lo considere oportuno, teniendo en cuenta la vigencia de las licencias de urbanización o construcción otorgadas y la existencia de unidades de actuación urbanísticas aprobadas en el área del plan parcial. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que originan la solicitud.

Dado en Bucaramanga a los 12 días del mes de Febrero de 2010

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,


FERNANDO VARGAS MENDOZA
Alcalde de Bucaramanga

P/ Arq. Luis Alejandro Gómez 
Revisó Aspectos Técnicos: Arq. Gloria Esperanza Pradilla 
Revisó Aspectos Jurídicos: Dra. Myriam Elizabeth Riquelme 