



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

(0750) 21 NOV. 2014

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander."

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confiere el artículo 58 de la Constitución Nacional, artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, Decreto 4260 de 2007, Decreto 3671 de 2009, el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 3571 de 2011, el y

CONSIDERANDO

En relación con la política nacional urbana:

Que los Macroproyectos de Interés Social Nacional son intervenciones promovidas con participación del Gobierno Nacional con el fin de aumentar la oferta de suelos urbanizados para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS - VIP), especialmente en los municipios y distritos del país que concentran un importante déficit habitacional y donde se han encontrado dificultades para disponer de suelo para el desarrollo de los programas VIS - VIP.

Que la Honorable Corte Constitucional mediante Sentencia C-149 del 5 de marzo de 2010, declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por medio del cual se crea la figura de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, estableciendo que:

"(...) En el presente caso, la sentencia tiene efectos hacia el futuro, es decir, a partir del día cinco (5) de marzo de 2010, con lo cual no se produce traumatismo alguno. Las consecuencias de la inexecutable se aplicarán para nuevos megaproyectos (sic) y no para aquellos que se encuentren en curso. Se entenderá como megaproyectos (sic) en curso aquellos que se encontraban en alguna de las etapas de identificación y determinación; formulación; adopción o ejecución; según lo dispuesto en el artículo 4º

6 H

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

del Decreto 4260 de 2007, por el cual se reglamentan los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007."

Que los Macroproyectos de Interés Social Nacional tienen por objeto promover la ejecución de operaciones urbanas integrales, en concordancia con las metas y objetivos del documento VISIÓN COLOMBIA II CENTENARIO: 2019 (DNP, 2005), que definieron los siguientes propósitos de largo plazo a 2019:

- Facilitar el acceso al mercado formal del suelo y vivienda a la población de menores ingresos.
- Impulsar la producción de vivienda de interés social y prioritario a gran escala en las ciudades y regiones donde se concentra el déficit habitacional.
- Incentivar el crecimiento del PIB de edificaciones y de la construcción.
- Contribuir en la estrategia de empleo y superación de la pobreza del Gobierno Nacional con el aumento del número de ocupados del sector de la construcción.
- Articular los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda del Gobierno Nacional con los subsidios de vivienda de las entidades territoriales, recursos de cooperación internacional y crédito externo en la promoción de oferta VIS.
- Vincular al sector privado y a los propietarios del suelo en la generación de suelo para vivienda de interés social y prioritario a través de los Macroproyectos de Interés Social Nacional.
- Apoyar la estrategia de prevención a la formación de asentamientos precarios y aumento del déficit habitacional en concordancia con los Objetivos de Desarrollo del Milenio.
- Generar capacidad técnica en las entidades territoriales para la identificación, formulación y ejecución de proyectos integrales, de impacto supramunicipal o regional.

Que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 4260 de 2007, modificado por el Decreto 3671 de 2009, por medio del cual se reglamentan las condiciones y procedimientos para la identificación, determinación, formulación, adopción y ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional.

Que el déficit de vivienda en Colombia se estima en aproximadamente 1.300.000 viviendas según censo del DANE del año 2005, y superar esa

14

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

brecha es un imperativo social ineludible, que redundará en elevación de la calidad de vida y en generación de empleo digno.

En relación con el impacto regional del Macroproyecto:

Que de conformidad con lo establecido en el PBOT el municipio de Piedecuesta ocupa una extensión territorial total de 48.937 Ha de las cuales 25.06% (12267.95 Ha) equivale al área rural y 1.63% (799.8 Ha) equivale al área urbana; a una altura promedio de 1005 metros sobre el nivel del mar y temperatura media de 21.5°C en la zona urbana.

Que el municipio de Piedecuesta limita al norte con los municipios de Tona y Floridablanca. Por el sur con Guaca, Cepitá, Aratoca y Los Santos. Por el oriente Santa Bárbara. Por el occidente con Girón. Límites que a su vez demarcan las fragmentaciones del relieve municipal por la falla de Bucaramanga al oriente, el nudo sísmico y la falla de los Santos al sur, la falla del río Suárez al occidente y las fallas de Ruitoque y río de Oro por el norte.

Que de conformidad con la Ordenanza 048 de 1984 expedida por la Gobernación de Santander, el municipio de Piedecuesta fue anexado al Área Metropolitana de Bucaramanga-AMB.

Que el Área Metropolitana tiene una extensión de 1.426,47 km² que representan aproximadamente el 5% del total del Departamento de Santander. En ella se concentra el 50% de la población del Departamento de Santander. Del total del AMB, la extensión de Girón corresponde al 48%, seguido de Piedecuesta con el 35,1%, Bucaramanga con el 10,3% y Floridablanca el 6,6%.

Que el Área Metropolitana de Bucaramanga constituye uno de los centros de desarrollo más importantes de la región nororiental del país, dada su localización dentro del sistema vial nacional como ruta obligada del transporte terrestre entre la Costa Norte y el centro, adicionalmente, el AMB es considerada como un centro estratégico para las actividades económicas en la región nororiental como resultado de su rápida conexión con la frontera venezolana, destacándose los renglones de producción de alimentos, confecciones, manufacturas y prestación de servicios.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Que según el PBOT de Piedecuesta, Acuerdo 028 del 18 de diciembre de 2003, *"El municipio de Piedecuesta se halla en el punto extremo sur de un óvalo metropolitano conformado por los Municipios de Bucaramanga, Girón, Floridablanca y este mismo, teniéndose como centro funcional en las cinco últimas décadas a Bucaramanga, pero que en la última década, la dinámica social metropolitana le ha apostado a Piedecuesta como la excelente alternativa habitacional, hecho que ha generado la ampliación del suelo urbano e induciéndolo a una inmediata expansivo de su perímetro"*.

Que entre el casco urbano de Piedecuesta y el Valle de Guatiguará, se encuentra el parque metropolitano "Cerro de la Canterá", el cual ha servido de barrera física para el crecimiento urbano de Piedecuesta, lo que permite establecer que cualquier articulación funcional con el centro tradicional de la cabecera municipal con las nuevas áreas de expansión como el Valle de Guatiguará, deberá hacerse a través del sistema vial, de transporte y espacio público.

Que a escala metropolitana el municipio de Piedecuesta, se encuentra a 17 km de Bucaramanga, y está localizado estratégicamente en la puerta sur del Área Metropolitana de Bucaramanga, conectada funcionalmente con los principales municipios del Departamento de Santander a través de la Autopista Bucaramanga - Bogotá. Esta situación le ha permitido a Piedecuesta desarrollar una vocación urbana de servicios de integración regional y usos dotacionales de centros investigativos de innovación tecnológica.

Que según los estudios elaborados por el AMB, la escasez de tierra urbana en el municipio de Bucaramanga para construcción de vivienda social, ha obligado a los nuevos hogares a buscar alternativas habitacionales en las poblaciones vecinas, tales como en Girón y en Piedecuesta. Estos municipios, antiguamente poblaciones con pequeños cascos urbanos, han visto crecer su población exponencialmente. Este fenómeno poblacional ha producido una conurbación entre Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta.

En relación con el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el municipio de Piedecuesta:

En 2005, de una población de 117.364 habitantes, 79% habitaba en la cabecera municipal y el 21% restante en la zona rural. Para 2038 se

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

estima que la población de Piedecuesta pasará de 137.260 en 2011 a 240.663 habitantes (Fuente, DANE).

Que el Área Metropolitana de Bucaramanga – AMB, según Censo DANE 2005 presenta un déficit de vivienda de 51.886 unidades, distribuido entre 16.751 unidades con déficit cualitativo y 35.135 unidades con déficit cuantitativo.

Que actualmente el Área Metropolitana de Bucaramanga y Lebrija cuenta con 8.543 familias identificadas como desplazados, correspondientes a 39.406 personas; según datos del Sistema Único de Registro (SUR) a enero del 2005, generándose así una presión sobre las actividades económicas, recursos naturales y la prestación de servicios básicos, sociales y vivienda en todo el territorio metropolitano. Esta población proviene de regiones como Bolívar, Antioquia, Norte de Santander y Cesar. Adicionalmente, según el SUR, el municipio de Piedecuesta desde el año 1995 al 2005, ha sido receptor de 3.081 personas desplazadas, presentándose una mayor recepción de personas desplazadas durante el primer trienio del comienzo de la década del 2000.

En relación con el trámite de identificación, determinación, formulación, adopción y ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional "PIENTA – Homenaje comunero al bicentenario":

Respecto de la identificación y determinación del Macroproyecto.

Que una vez culminada la etapa de la identificación y determinación, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT) mediante la Resolución 1227 del 26 de junio de 2009 anunció por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario", publicada en el Diario Oficial 47404 de fecha 8 de julio de 2009.

Respecto de la formulación del Macroproyecto.

Que el 03 de octubre de 2012, mediante radicado 4120-E1-66256, la Gobernación del Departamento de Santander presentó ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), el Documento Técnico de

1/24

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Soporte inicial con sus anexos para iniciar la etapa de formulación del Macroproyecto.

Con base en esta documentación, el Ministerio adelantó la formulación del Macroproyecto de Interés Social Nacional "PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario", de conformidad con lo previsto en los artículos 9º y 10º del Decreto 4260 de 2007, modificados parcialmente por los artículos 5º y 6º por el Decreto 3671 de 2009 y la Resolución 204 de 2011, así:

- Estudio Ambiental.
- Estudio Hidráulico e Hidrológico
- Estudio Paisajístico
- Estudio de Geología y Suelos
- Estudio de Tráfico
- Levantamiento Topográfico.
- Estudio Dinámica Poblacional, Déficit de Vivienda y Estructuración Financiera.
- Avalúos de Referencia.
- Proyecto Urbanístico y Paisajístico.

Que el Macroproyecto de Interés Social Nacional "PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario" cuenta con las viabilidades de servicios públicos otorgadas por las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, así:

- Acueducto y Alcantarillado Pluvial y Sanitario: Expedido por Piedecuestana de Servicios Públicos. Radicación PTANA 040-0383 de fecha 01 de octubre de 2012, y RUITOQUE S.A.ESP, mediante comunicación del 24 de septiembre de 2012.
- Energía Eléctrica: Expedido por ESSA mediante comunicación del 04 de octubre de 2011

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizó las evaluaciones urbanísticas, técnicas, jurídicas y financiera a la propuesta de Macroproyecto con el objeto de verificar el cumplimiento del artículo 79 de la Ley 1151 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios 4260 de 2007 y 3671 de 2009, así como de las previsiones contenidas en la Resolución 204 de 2011 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Que mediante oficio identificado con el radicado 2014ER0001829 del 14 de enero de 2014, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, envió al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio -MVCT- el concepto técnico de viabilidad ambiental del Macroproyecto de Interés Social Nacional "PIENTA- Homenaje Comunero al Bicentenario", localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el literal e) del artículo 8º de la Resolución 204 del 9 de febrero de 2011 del MAVDT, corresponde al Comité Evaluador pronunciarse sobre la viabilidad de la adopción del Macroproyecto.

Que el Comité Evaluador de Macroproyectos de Interés Social Nacional del MVCT, en sesión del 30 de Julio de 2014, basado en los conceptos urbanísticos, técnico, ambiental y financiero, recomendó la viabilidad de la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional "PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario", localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander, según consta en el Acta No. 17.

Que la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante comunicación 2014EE0062955 del 01 de agosto de 2014, trasladó al municipio de Piedecuesta el documento técnico de soporte, los planos y anexos que sustentan la presente adopción, con el objeto de presentar las observaciones y recomendaciones que estime pertinentes, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Resolución No. 204 de 2011.

Que mediante comunicación con radicado . 2014ER0084797 del 15 de septiembre de 2014, el Alcalde del Municipio de Piedecuesta, hizo observaciones al documento técnico de soporte dentro del término legal establecido en el artículo 11 del Decreto 4260 de 2007 y Resolución 204 de 2011.

Que el Comité Evaluador Técnico en sesión del 16 de octubre de 2014, se pronunció sobre las observaciones presentadas por el Alcalde Municipal y ordenó a la Secretaría Técnica para que las respuestas a las observaciones fueran incluidas dentro de la Resolución que adopte el MISN, de conformidad con el artículo 8 literal h de la Resolución 204 de 2011, según Acta No. 18.

bb
st

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Que las observaciones del alcalde municipal al documento Técnico de soporte fueron las siguientes:

1. SISTEMA VIAL

El Plan Vial Metropolitano – Acuerdo No. 013 de 2011- incluye la Transversal de Guatiguará como una vía secundaria que permite la conexión funcional entre los diferentes municipios que conforman el contexto urbano del Área Metropolitana de Bucaramanga.

a. Vía de Acceso

Realizada la anterior precisión y entrando en detalle respecto al sistema vial propuesto para el proyecto, se encontró que la Transversal de Guatiguará, en el tramo comprendido entre el borde occidental del Macroproyecto y el punto donde funciona el Centro de Investigaciones de la UIS (2 km aprox.), fue considerado el acceso principal al mismo y el que permite la conectividad vial con el casco urbano del municipio, pero no fue incluido en la estructura financiera.

Dada la importancia de la vía, se requiere que asignen recursos para la compra de predios y la ejecución de obras de infraestructura vial, por cuanto el municipio no cuenta con recursos para desarrollar esta obra, y el Área Metropolitana de Bucaramanga, para ejecutarla requeriría irrigar valorización, medida que no consideramos conveniente, dado que los contribuyentes de la valorización serían los directamente beneficiados con la obra, esto es, los habitantes del proyecto que en su mayoría son ciudadanos de estrato 1 y 2.

Sumado a lo anterior, se debe resaltar que por ser el acceso principal al proyecto, será la vía que garantizará a los habitantes del sector la prestación del servicio público de transporte, motivo por el cual se requiere que ésta vía sea proyectada con condiciones técnicas de accesibilidad adecuadas.

Respuesta MVCT: En atención a los planteamientos del municipio, este Ministerio considera tal y como se explicó en el capítulo del sistema vial en el DTS, de acuerdo con el PID del Área Metropolitana de

Handwritten initials or signature.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Bucaramanga: la Transversal de Guatiguará y el Anillo Vial Externo Metropolitano se consideran vías para desarrollo en corto plazo, lo que indica la alta prioridad que tienen estas vías dentro del sistema metropolitano. La transversal de Guatiguará está incluida en el Plan Vial Metropolitano y hace parte del sistema que conecta los cuatro municipios de la AMB, por lo tanto no es una carga urbanística que le corresponde al Macroproyecto, sino es carga del Área Metropolitana de la Meseta de Bucaramanga.

La Gobernación de Santander y el Municipio de Piedecuesta han avanzado paralelamente a la formulación del Macroproyecto en el proceso de adquisición del suelo para la ejecución de la vía, cómo se muestra en la nota a pie de página No. 87 del DTS: que explica: *"no se considera como carga general del Macroproyecto el suelo en el cual se desarrollará la vía, puesto que estos bienes ya son de propiedad pública o bien se encuentran en proceso de negociación por parte del Municipio de Piedecuesta, tal y como certifica la Secretaría de Planeación Municipal mediante comunicado dirigido a la Secretaría del Interior de la Gobernación del Santander adjunta."*, Se debe anotar que el ingeniero ABELARDO SARMIENTO VALERO, Secretario de Planeación de Piedecuesta, en su momento envió al Dr. CONSTANTINO TAMI JAIMES, Secretario del Interior del Departamento de Santander y al Ingeniero VICTOR JULIO AZUERO DIAZ, Coordinador del MISN PIENTA, en respuesta al oficio 3672, la certificación de todo el corredor vial a Guatiguara, identificando predialmente cada predio y señalando *"Por lo anterior, la Administración Municipal adelanto los trámites correspondientes para la adquisición de la afectación vial de cada predio, refiriendo los linderos de cada predio colindante con la vía, a la misma vía Transversal de Guatiguara"*.

Lo anterior va complementado con el estado de negociación para la adquisición del corredor predial con destino a la vía que se adelanta desde hace más de 4 años por parte del Municipio, por lo que claramente el MISN PIENTA está ubicado exactamente en la zona de Planeación vial del Área Metropolitana y del Municipio de Piedecuesta, luego no se entiende la afirmación, por parte del municipio, de recurrir a imponer una contribución de valorización cuando los predios ya están adquiridos con destinación específica.

No obstante lo anterior, el Macroproyecto PIENTA efectivamente asignó recursos para su construcción dentro de la modelación financiera que

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

hace parte del Documento Técnico de Soporte. El Macroproyecto contempla la financiación del perfil completo de la vía Transversal Guatiguará desde el inicio norte del Macroproyecto hasta el Municipio de Piedecuesta (Ver Tabla 114 "Definición de Cargas y Obligaciones", contenido en el numeral 24.3 del DTS). El valor presupuestado en el DTS es de DIECIOCHO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$18.166.565.799) de costo directo más los respectivos indirectos (Ver tabla 116 del DTS).

b. Análisis de Intersecciones

El Macroproyecto se encuentra afectado por dos (02) vías de carácter metropolitano, la Transversal de Guatiguará y la Circunvalar de Guatiguará. La primera, como se dijo antes, no está construida en su totalidad y tampoco fue incluida dentro de la estructura financiera del proyecto, siendo esta, la vía de acceso al mismo. La segunda, solo se encuentra trazada y declarada como vía metropolitana, en las Directrices de Ordenamiento Metropolitano (Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011). Ambas vías se encuentran en un punto muy cercano al proyecto, generando una intersección vial, la cual tampoco fue contemplada dentro del programa de ejecución del proyecto, menos aún dentro de su estructura financiera.

Por lo anterior, reiteramos que el Municipio de Piedecuesta NO CUENTA con recursos disponibles para atender las deficiencias de movilidad evidenciadas en el documento técnico remitido, razón por la que requerimos que la propuesta sea complementada, dado que el Municipio de Piedecuesta, cuenta con una única vía de acceso, Autopista Bucaramanga – Piedecuesta, la cual en la actualidad presenta problemas de movilidad, como consecuencia del incremento del parque automotor (vehículos particulares, motos y transporte informal) en el área metropolitana.

Respuesta MVCT: En atención a los planteamientos del municipio, este Ministerio considera que el estudio de tráfico y movilidad, que hace parte de los estudios técnicos desarrollados para el Macroproyecto, analizó todas las intersecciones del sistema vial propuesto, a partir de un modelo de simulación del comportamiento del tráfico, teniendo en cuenta el parque automotor, la accesibilidad y conectividad, el origen y

g
EC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

destino de los viajes y las características del tráfico de Piedecuesta y el área Metropolitana, además del trazado y perfiles propuestos para el Macroproyecto. La evaluación del modelo encontró que el nivel de servicio (estándar para medir el comportamiento de los corredores viales e intersecciones) es adecuado para las necesidades del Macroproyecto y su entorno para las modelación a 5, 10 y 20 años.

De acuerdo con los resultados del modelo, a partir de los 20 años de construido el Macroproyecto y dependiendo del proceso de urbanización de la AMB y en particular del Valle de Guatiguará, se deberán considerar alternativas para esta intersección. Dichas alternativas, deberán analizarse y financiarse en el contexto del área metropolitana. Por lo anterior, no se acepta la observación del municipio partiendo del estudio de tráfico y movilidad.

2. SISTEMA AMBIENTAL

El sistema ambiental contempla dos afectaciones así:

a. Plantas de Tratamiento

El proyecto se encuentra afectado por dos sistemas de tratamiento de aguas residuales, la PTAR Santuario, cuya finalidad es procesar las aguas residuales del municipio de Piedecuesta, y la PTAR del proyecto PIENTA, que prestará servicio al mismo.

Respecto a la PTAR Santuario, es necesario precisar que el Municipio de Piedecuesta a través de Decreto No 137 del 28 de Diciembre de 2012, adoptó la modificación del Plan zonal "PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES-PTAR - COLISEO DE FERIAS Y EVENTOS EL SANTUARIO", disposición normativa con la que se pretende estructurar de manera general un área con gran potencial de desarrollo que permita la delimitación y ubicación de los anteriores equipamientos y los usos complementarios, con las respectivas restricciones y acciones sobre el área de influencia. El plan zonal cuenta con un área aproximada de 15,57 hectáreas y fue concertado con la autoridad ambiental CDMB mediante Resolución No. 001331 de 2006 y Acta de reunión de concertación del 30 de Agosto de

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

2012, documentos éstos que serán allegados junto con la presente comunicación.

El artículo 13º del decreto en mención, estableció una afectación para los predios ubicados dentro de los 500m, del centroide de la planta PATR. Dentro de esta área, la norma en mención, permite únicamente lo siguiente:

USOS PERMITIDOS	DISTANCIA DEL CENTROIDE EN METROS
Cesión Tipo A	200
Actividades Industriales y vivienda obrera	300

Sin embargo, aun cuando el Plan Zonal de la PTAR Santuario, permite la ubicación de vivienda obrera dentro de los 500 metros de afectación de la misma, es necesario tener en cuenta la recomendación realizada por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, consigna a página 171 del documento técnico, la cual apunta a advertir que dependiendo del sistema utilizado para la operación de la planta, la afectación para la ubicación de vivienda puede aumentarse a 1.000m.

El proyecto PIENTA, menciona respetar la restricción de los 500 metros, pero se observa que las manzanas identificadas con las letras Ñ y 8, tiene proyectada ubicación de vivienda VIS y VIP, en uno de sus extremos dentro de la zona afectada por la restricción de los 500m, hecho por el que solicitamos sea respetada dicha afectación, dado que el Municipio, el Departamento y la Nación, han realizado cuantiosas inversiones para su construcción y no sería posible reubicarla.

Ahora bien, respecto a la PTAR Pienta, ha de advertirse que a página 171 del documento técnico, se hace mención respecto al sistema con el que operará, pero no se precisó el área de afectación de la misma; sólo se evidencia un achurado en la manzana S, del plano Urbanístico - U1, manzana destinada para VIP y al igual que las anteriores se encuentra afectada por la ubicación de la planta, razón por que solicitamos, sea definida y restringida la ubicación de vivienda en el radio de afectación de la misma.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Respuesta MVCT: En atención a los planteamientos del municipio, este Ministerio considera:

a. PTAR el Santuario

El Plan Zonal Planta de Tratamiento de Aguas residuales - PTAR - Coliseo de Ferias y Eventos el Santuario. Decreto 137 de 2012 de Piedecuesta y la Resolución 001331 de 2006 de la CDMB, así como el acta de concertación del 30 de agosto de 2012 y son la base para trazar los radios de 200 y 500m aplicando las disposiciones del Plan Zonal (D137/2012 de Piedecuesta), por ser la reglamentación vigente. (Ver Plan Zonal PTAR El Santuario en la sección sobre sistema de alcantarillado pluvial y sanitario en el capítulo del Sistema de Servicios Públicos del DTS, P228).

El plano MPP U1: Propuesta General de Urbanismo se delimitan claramente las áreas de restricción ambiental correspondientes al área de afectación incluida dentro del aislamiento de los 500m en las manzanas Ñ y B, sectores en los cuales no se podrá desarrollar vivienda, pero si estacionamientos o áreas abiertas. Esta restricción, no supone dificultades para la ocupación del resto de la MZ, ya que el índice de ocupación se ha establecido en 0.3 (Es decir, solo se ocupará el 30% de la manzana).

En este mismo plano, se delimita claramente el área de aislamiento de la PTAR el Santuario, que corresponde a los 200m delimitados en el plan zonal, al sur de la Manzana A, área que claramente excluye el desarrollo de vivienda y de cualquier uso distinto a espacio abierto y arborizado.

b. PTAR Pienta

El aislamiento de la PTAR Pienta se trazó aplicando el Reglamento Técnico de Agua y Saneamiento, Resolución 1096 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico) en la cual se exige 75 metros de aislamiento (Ver sección sobre el RAS 2000: Tratamiento de Aguas Residuales Municipales, que hace parte de las Directrices Generales para el Esquema Urbanístico del DTS, P94) de conformidad con la tecnología de tratamiento propuesta; para el caso de la PTAR Pienta, se propone un tratamiento de vertimientos de tipo aerobio. Esta área está delimitada en el Plano MPP U1 bajo la simbología de aislamiento PTAR y claramente

At

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

excluye el desarrollo de vivienda y de cualquier uso distinto a espacio abierto y arborizado.

El achurado de la Manzana S no corresponde a la restricción ambiental por Aislamiento de la PTAR, puesto que la manzana se encuentra por fuera del área de aislamiento de acuerdo con la aplicación del RAS. Sin embargo, en la manzana mencionada se traza un área de restricción ambiental asociada al área planteada en el concepto ambiental, en relación con la existencia de granjas avícolas, que también fortalece el aislamiento entre la PTAR y las viviendas.

Por lo anterior, dentro del planteamiento urbanístico propuesto se consideraron los aislamientos requeridos de conformidad con los requerimientos establecidos tanto en la normatividad vigente como en el concepto expedido por parte del MADS.

b. Granjas Avícolas

El documento técnico PIENTA, a página 172, establece una afectación de 500 metros, para la ubicación de vivienda, respecto a las Granjas Avícolas ubicadas en el sector. El plano Urbanístico - U1 del proyecto, (el cual se muestra a continuación), consigna dichas afectaciones, sin embargo, las manzanas O, M y H, destinadas para usos residenciales, se encuentran afectadas tal como se muestra en el plano, pero no fueron descontadas dichas áreas, por tanto solicitamos dar cumplimiento a la restricción.

Respuesta MVCT: En atención a los planteamientos del municipio, este Ministerio considera que el plano MPP U1: Propuesta General de Urbanismo define claramente las áreas de restricción ambiental correspondientes a la aplicación del aislamiento requerido por parte del MADS, correspondiente a 500m a partir de las granjas avícolas en las manzanas H, M, O y S. En las áreas marcadas como de restricción ambiental, no se podrá desarrollar vivienda, pero si estacionamientos o áreas abiertas. Dentro del DTS Definitivo se incluye dicha condición. Por último, es importante precisar que la restricción establecida no supone dificultades para la ocupación del resto de la MZ, ya que el índice de ocupación se ha establecido en 0.3 (Es decir, solo se ocupará el 30% de la manzana).

Por lo anterior, este ministerio consideró los aislamientos requeridos de

Ed

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

conformidad con los requerimientos establecidos en el concepto expedido por parte del MADS.

3. RED ELECTRICA

Respuesta MVCT: La propuesta cuenta con la disponibilidad para la prestación de servicio de energía eléctrica, emitida por la Electrificadora de Santander (ESSA) de fecha octubre 04 de 2011 y de Ruitoque SA ESP de fecha 21 de marzo de 2013. Por lo anterior, hace parte del DTS.

4. ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO

Debe ser prioritaria la construcción de la PTAR PIENTA, para el desarrollo del proyecto, conforme a las recomendaciones y observaciones del MAVT.

El cálculo del QMD en los diseños de soporte, no se hizo con la población que aparece en el diagnóstico la cual es de 12.420 viviendas en 10 años y una población de 45.954 habitantes (3.7 ha/viv x 12.420), sobrepasando el valor del QMD que realmente corresponde al valor de ocupación proyectado. Se debe ajustar los diseños hidráulicos de acuerdo con el diagnóstico real de la población y proyección de viviendas final, con el fin de garantizar el suministro de Agua potable al proyecto.

De igual manera dentro del presupuesto y el documento del diagnóstico aparecen las cargas que son asumidas por el Urbanizador, sin embargo las cargas por predios y toda la infraestructura requerida en la viabilidad, otorgada de fecha 1 de octubre de 2012, difieren de las presentadas en los presupuesto soporte del Diagnóstico (DTS). Las cuales se consideran artificialmente bajas. Así como los costos de la PTAP el Hato que en el diseño se calcula con un valor diferente al del presentado en las cargas del proyecto.

De otra parte los diseños sanitarios presentados se encuentran con la misma proyección poblacional de los diseños hidráulicos, lo cual difiere de la proyectada en el diagnóstico, la cual es de 12.420 viviendas en 10 años y una población de 45.954 habitantes (3.7 hab/viv x 12.420), sobrepasando el valor que realmente corresponde al valor de ocupación proyectado. De igual manera

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

se deben ajustar los diseños Sanitarios de acuerdo con el diagnostico real de la población y proyección de viviendas final, con el fin de cumplir las normas para los sistemas de tratamiento de aguas residuales.

Teniendo en cuenta que el proyecto (MISN), no contempla la asunción de las cargas de aguas residuales del municipio sino las propias del proyecto, y el Municipio no contempla la reubicación de esta planta, la PTAR el Santuario debe ser construida totalmente para un sistema de tratamiento anaerobio y con un caudal de diseño de 672 IPS, lo que implica la construcción de rectores UASB para maximizar el tratamiento, acarreado con esto que se debe respetar el aislamiento mínimo exigido para este sistema. Por lo tanto se recomienda que sobre este aislamiento no se debe construir ningún tipo de desarrollo habitacional, ni tampoco comercial por las afectaciones producto de la Planta, por lo tanto se plasme en el diagnóstico lo anteriormente expuesto ya que en el mismo sobre esta área de afectación aparecen las manzanas A comercio logístico y C -N comercio, como ya se ha expuesto.

Respuesta MVCT: Este ministerio frente a esta observación, le manifiesta al municipio que la construcción de la PTAR Pienta está presupuestada entre las cargas del Macroproyecto, que efectivamente asignó recursos para su construcción dentro de la modelación financiera que hace parte del Documento Técnico de Soporte

El MVCT exigió, al promotor, el diseño de todos los sistemas de servicios públicos para el máximo potencial de vivienda (18000 unidades) y usos urbanos del Macroproyecto, para asegurar su funcionamiento en las condiciones más exigentes. No es necesario ajustar los diseños para la fase de adopción. Diseños más detallados se desarrollarán para la fase de licenciamiento y construcción del Macroproyecto ya que estos deberán estar acordes con las especificaciones técnicas de las empresas y así quedará en la resolución que lo adopte.

Los presupuestos de las redes de infraestructura de servicios públicos fueron ampliamente revisados en conjunto por el promotor del proyecto, la Gobernación de Santander, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Los presupuestos remitidos por los distintos consultores, si bien son insumos base para la modelación, son solamente de referencia. Cada presupuesto fue incorporado dentro del análisis definitivo del

9
ET

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Documento Técnico de Soporte y normalizado y regularizado bajo un mismo parámetro de mercado.

Cómo lo menciona el documento enviado por el Municipio, las áreas de aislamiento y usos permitidos definidos por el municipio y adoptadas en el Macroproyecto, por tratarse de la reglamentación vigente, cuentan con la Resolución 001331 de 2006 de la CDMB, así como el acta de concertación del 30 de agosto de 2012 firmadas por los delegados de la CDMB, autoridad ambiental con jurisdicción sobre la PTAR.

El MISN PIENTA ha sido especialmente cuidadoso en todo lo relacionado con las afectaciones generadas por la PTAR y el respeto el aislamiento mínimo exigido para este sistema tanto en el concepto expedido por el MADS, como el en el Plan Ordenamiento Zonal, y en tal sentido se ve reflejado en las manzanas A comercio logístico y C - N comercio, como consta en el DTS y su cartografía, usos que no difieren con lo permitido en los documentos mencionados.

Por lo tanto, este ministerio respecto al diseño del sistema de servicios públicos no se evidencia ningún inconveniente puesto que se contempla la demanda requerida por parte de los futuros habitantes del MISN y eventualmente, a futuro se podrían conectar más usuarios a la red sin que esto concurra en una inversión adicional para el municipio.

Adicionalmente, dentro del planteamiento urbanístico propuesto se consideraron los aislamientos requeridos entre la infraestructura de servicios públicos y la vivienda de conformidad con los requerimientos establecidos tanto en la normatividad vigente como en el concepto expedido por parte del MADS.

5. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

Parques Lineales

El documento técnico que contiene el Macroproyecto PIENTA, contempla la ejecución de parques lineales aledaños a los ríos y quebradas que lo afectan. La propuesta guarda relación con el PBOT de Piedecuesta, pero llama la atención que dentro de la estructura financiera solo fueron incluidos los predios, obviando los diseños técnicos y la ejecución como tal de las obras que permitirán consolidar estas zonas como parte del espacio público destinado a la recreación pasiva de los habitantes del sector. La preocupación que le asiste al Municipio respecto al

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

tema, es que NO CUENTA con recursos que permitan ni contratar los estudios, ni realizar las obras, razón por la cual estas zonas estarían expuestas a posibles invasiones.

Igual suerte recibe el Parque Central Pienta y demás equipamientos especializados en las manzanas 1, 2, 3 y 4 del plano Urbanístico - U1, que fueron contemplados en el proyecto, se prevé la entrega de los predios, pero se desconoce cuál Entidad será la responsable de sus diseños y ejecución de obra.

Por lo anterior, solicitamos definir la ejecución de estas obras dentro de la estructura financiera del proyecto, dado que como se dijo antes, el Municipio de Piedecuesta NO CUENTA con recursos que permitan la ejecución de las mismas.

Respuesta MVCT: Este ministerio frente a esta observación, le manifiesta al municipio que el Macroproyecto contempla la financiación de los siguientes parques (Ver Tabla 114 "Definición de Cargas y Obligaciones", contenido en el numeral 15.1 del DTS):

- Parque Lineal Quebrada Chorro Grande
- Parque Lineal Quebrada Suratoque
- Parque La Colorada – El Santuario (frente a la Circunvalar Guatiguará y la zona conocida como PTAR El Santuario)
- Parque Central PIENTA (En el cruce de la Circunvalar Guatiguará y los pares viales internos)
- Parque Río de Oro (Cesiones. No incluye las áreas de protección ambiental)

El Documento Técnico de Soporte establece que el costo del suelo y obras respectivos de dichos parques se considera responsabilidad del urbanizador.

El valor presupuestado en el DTS para Mobiliario y Dotación de Espacio Público es de TRECE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS (\$13.973.258.880) de costo directo más los respectivos indirectos (Ver tabla 116).

FF

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

6. PROPUESTA URBANISTICA

Dentro del documento técnico del proyecto PIENTA, a página 238, fue consignado el cuadro denominado "cuadro de áreas de formulación", donde se relacionan las cesiones urbanísticas del proyecto. El cuadro incluye las áreas correspondientes a parques lineales, Parque central Pienta, cesiones para equipamientos y vías, pero no clasifica, ni establece el porcentaje de las Cesiones Tipo A y C.

Así mismo, el documento no da cuenta de que el proyecto vaya a ser desarrollado por sistema de conjuntos cerrados; por esta razón el sistema vial local, no debe hacer parte de las cesiones urbanísticas.

Respuesta MVCT: Este ministerio frente a esta observación, le precisa al municipio que recibirá 232,876.75 metros cuadrados para sus sistemas de espacio público, es decir, el 18.6% del Área Bruta y el 27.59% del Área Neta Urbanizable del Macroproyecto, área que supera ampliamente los requerimientos del PBOT de Piedecuesta y del área metropolitana.

En atención a las observaciones del municipio, y de acuerdo con los artículos 85 y 86 del PBOT (Acuerdo 028 de 2003 de Piedecuesta) las cesiones tipo C se destinarán a parques metropolitanos, cuya área se entregará al área Metropolitana de Bucaramanga, y las cesiones tipo A, al municipio de Piedecuesta.

En este contexto, los 77.525,91m² destinados al Parque Lineal Sur (9.18% del ANU), en áreas adyacentes a la ronda del Río de Oro, son aplicables como cesión tipo C y se incorporaron como tal al DTS y serán entregadas al área metropolitana de Bucaramanga. Lo anterior, superando tres veces el requerimiento del 3% del ANU establecido en el PBOT de Piedecuesta.

El resto de las cesiones para el sistema de espacio público, es decir 115.350,84 m² (18.4% del ANU) se entregarán al municipio de Piedecuesta. Esta área supera el porcentaje exigido por el PBOT de Piedecuesta (17% ANU), porque además del área de espacio público, se le deben adicionar las cesiones para equipamientos (5.19% ANU), cuya

4/11

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

área supera lo exigido en la legislación nacional. Las precisiones sobre cesiones tipo A y C se incorporaron en el DTS.

Las vías del sistema vial local no estarán al interior de los conjuntos cerrados y por lo tanto hacen parte integral de las cesiones urbanísticas. Por lo tanto, el MISN da cumplimiento con lo establecido en el PBOT del municipio de Piedecuesta en cuanto a los porcentajes y tipos de cesiones obligatorias.

7. ETAPAS DE EJECUCION

Dado que se observa que la primera etapa a desarrollar del proyecto contempla su acceso desde la transversal de Guatiguará, es necesario como ya se indicó, que esta vía que da accesibilidad al proyecto, se contemple dentro de la ejecución de la primera fase, por cuanto el Municipio no cuenta con recursos para su construcción.

Respuesta MVCT: Este ministerio responde frente a esta observación que el MISN PIENTA ha sido planeado en su ejecución en etapas, y desde la primera etapa y a lo largo de las restantes se contempla el desarrollo de sus vías de acceso desde la Transversal de Guatiguará como se explicó en la respuesta 1 literal a (acceso).

8. NORMAS URBANISTICAS DEL PROYECTO

La Oficina Asesora de Planeación, es la encargada en el Municipio de Piedecuesta, de aprobar las licencias urbanísticas, por tanto, se requiere que el proyecto PIENTA, precise con exactitud los diversos usos que contemplará el proyecto, toda vez, que es la misma administración municipal la que debe realizar control sobre la ejecución de las obras.

Llama la atención que para las manzanas J, 1, P, Q, N y C del plano Urbanístico U-1, se plantean usos dotacionales de tipo privado y comercial, que no fueron definidos y por tanto no se conoce que podría estar permitido. Se requiere entonces que sean precisados para que la licencia urbanística los incluya, descartando de plano la posibilidad de ubicación a futuro de vivienda, dadas las implicaciones de tipo ambiental que genera la ubicación de la PTAR- Santuario y las Granjas Avícolas. En el largo plazo el Municipio no tiene contemplada la reubicación de la PTAR,

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

ya que como se ha dicho en este documento, se han realizado cuantiosas inversiones que lo impiden.

Respuesta MVCT: Este ministerio le manifiesta al municipio que el DTS incorporó la nomenclatura de las manzanas asociadas a cada Área de Actividad. La norma será regulada en la presente resolución de adopción del MISN PIENTA, señalando el uso y actividad para cada manzana.

En cuanto a la observación realizada con relación a las manzanas J, 1, P, Q, N y C del plano Urbanístico U-1, donde se plantean usos dotacionales de tipo privado y comercial, es importante precisar que el concepto ambiental emitido por parte del MADS restringió estas áreas para el desarrollo de vivienda, pero no estableció restricciones para otro tipo de usos.

9. ESTACIONAMIENTOS

El documento técnico del proyecto PIENTA radicado en el Municipio de Piedecuesta, contempla un (01) parqueadero por cada cinco (05) unidades de vivienda, porcentaje que consideramos insuficiente, dada la magnitud del proyecto y el número de personas que lo habitarán, por tanto, se requiere cambiar la regla a uno x cada 3 unidades de vivienda.

Respecto al sector comercial, industrial y dotacional, igualmente se requiere incrementar el número de parqueaderos por metro cuadrado, dado que de no resolverse esta situación, a futuro el Municipio se verá enfrentado a un problema de invasión de espacio público, ocasionado por la utilización de las vías para parqueadero.

Por otra parte, los parqueaderos para motos y bicicletas, no fueron contemplados, modos de transporte que dentro del municipio tienen alta incidencia. Por lo anterior, el proyecto debe ajustarse.

Respuesta MVCT: Este ministerio le manifiesta al municipio que para vivienda, la exigencia de estacionamientos del Macroproyecto es igual a la exigida por el PBOT de Piedecuesta:

f
et

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Estratos 1-2 1x5, 3-4 1x1 y Estratos 5-6, 2x1, pero el PBOT no exige estacionamientos de visitantes, ni estacionamientos para motocicletas (2x1) y las normas del Macroproyecto si los exigen.

Para usos comerciales, la norma del Macroproyecto es más exigente que la norma del PBOT 1/100m, MP 1/60m² y visitantes.

Para usos dotacionales, la exigencia del Macroproyecto es igual a la del POT, y el Macroproyecto además contempla estacionamientos de visitantes.

Con respecto a estacionamientos para motos y bicicletas este ministerio acoge la recomendación del municipio, por lo que en el DTS se reglamentará estacionamientos para motos y bicicletas y en la presente Resolución de adopción.

10. ESQUEMA DE GESTION DEL MACROPROYECTO

Dentro de este esquema se plantea que el Municipio de Piedecuesta apoyará en temas de gestión y ejecución de obras, por lo cual se deja claro que este Municipio NO está en condiciones de ofrecer apoyos en gestión de consecución de recursos para aseguramiento de cargas, solo el Municipio de Piedecuesta ofrece acompañamiento para licenciamiento de los proyectos y en actividades de control en la etapa de ejecución.

Respuesta MVCT: Este ministerio le manifiesta al municipio con respecto al rol del Municipio en el Macroproyecto, el Documento Técnico de Soporte señala lo siguiente:

"Juega un papel fundamental durante la etapa de ejecución del Macroproyecto, en términos de la gestión que ofrezca para la consecución de recursos que aseguren la financiación de las cargas generales estructurantes y adicionales que no estén incluidas dentro de la modelación financiera y que se relaciona en el capítulo de Estructuración Financiera, así como del acompañamiento durante la etapa de licenciamiento, viabilidad de servicios públicos y socialización. Todo esto, en conjunto con las distintas entidades y empresas municipales."

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

11. CARGAS URBANISTICAS Y OBLIGACIONES

En el documento técnico de PIENTA, a páginas 274-278, se observa una tabla la cual contempla las cargas, la escala, el origen de la obligación y alcance del urbanizador, de la cual solicitamos eliminar la columna "Origen de Obligación", por no dejar claridad referente a la entidad que estará a cargo de las obligaciones o cargas.

El Municipio de Piedecuesta, solicita el ajuste el documento, donde el proyecto identifique de manera clara las cargas para la ejecución total del mismo, las cuales deben garantizar un cierre financiero que contemple la ejecución no solo de las viviendas sino de sus equipamientos y su sistema vial, además del cumplimiento general de las normas ambientales; teniendo en cuenta que como se ha manifestado en reiteradas ocasiones, el Municipio de Piedecuesta NO está en condiciones financieras para aporte o consecución de recursos para ejecución de ningún tipo de diseños ni de obras.

Cabe anotar que el municipio de Piedecuesta, es quien finalmente asumirá la mayor carga que genera un proyecto de tal magnitud, debido a la densidad que se propone, que se materializa en el número de personas que llegarán a habitarlo, las cuales no se garantiza sean sólo del Municipio sino del área metropolitana y su área de influencia, generando un sinnúmero de afectaciones y problemáticas sociales; aunado a ello la carga financiera frente a los Subsidios de Servicios Públicos y a la estratificación que para los proyectos de vivienda de interés social establece la norma.

Respuesta MVCT: Este ministerio frente a esta observación, le precisa al municipio que en la tabla 114 del DTS identifica concretamente el alcance del urbanizador como responsable del suelo y obras del Macroproyecto, según lo indicado. En dicho cuadro se puede observar que el Municipio de Piedecuesta no está asumiendo carga alguna por parte del Macroproyecto.

Además de las correspondientes cargas generales y locales, el Macroproyecto contempla dos cargas generales, denominadas adicionales, como los son la construcción de la vía Transversal Guatiguará hasta el Municipio de Piedecuesta y la construcción de 4

EC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

equipamientos públicos (por 15 mil millones de pesos en costos directos). El presupuesto contempla a cuenta y riesgo del urbanizador la ejecución de todos los estudios y diseños, honorarios, costos y gastos indirectos. En ese sentido, el Macroproyecto cuenta con un cierre financiero integral.

Es importante precisar que el impacto del Macroproyecto en el municipio trae consigo otros beneficios como el recaudo de impuestos prediales, plusvalía y otras contribuciones que le permitirá al municipio contar con nuevos ingresos.

Que dadas las anteriores consideraciones y de conformidad con el artículo 12 del Decreto 4260 de modificado por el artículo 7 del Decreto 3671 de 2009 en concordancia con la Resolución 204 de 2011, una vez agotadas las etapas de identificación, determinación y formulación; y cumplidos los requisitos exigidos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considera viable proceder con la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado "PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario", localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I GENERALIDADES

ARTICULO 1. ADOPCIÓN. Adoptar el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Pienta - Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia", localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander, el cual fue anunciado por motivos de utilidad pública e interés social, mediante Resolución 1228 del 26 de junio de 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

ft

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

ARTICULO 2. DEFINICIONES. Para efecto de lo dispuesto en la presente Resolución, se adoptan las siguientes definiciones

- 1. Área de Planificación del Macroproyecto.** Es el área identificada mediante coordenadas geográficas que incorporan los predios que conforman las etapas de la 1 a la 8 determinada en el plano M-2 "Delimitación del Macroproyecto".
- 2. Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso autorizado para los predios.
- 3. Área bruta.** Es el área total de los predios que conforman las etapas de ejecución del Macroproyecto.
- 4. Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- 5. Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos públicos propios de la urbanización.
- 6. Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área útil del Macroproyecto.
- 7. Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área útil del Macroproyecto.
- 8. Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del Macroproyecto en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
- 9. Cargas locales de la Urbanización.** Las cargas locales son obligaciones urbanísticas a cargo del urbanizador e incluyen entre

ft

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares locales y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el numeral anterior, es decir las cargas locales.

La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

10. Cargas Generales o Estructurantes. Las cargas generales son obligaciones urbanísticas a cargo del municipio, no obstante, las correspondientes al MISN serán asumidas por el urbanizador, correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos y el suelo correspondiente.

11. Cargas Generales Adicionales. Las cargas generales adicionales son aquellas que se encuentran ubicadas por fuera del perímetro del Macroproyecto, pero que se requieren para garantizar la funcionalidad del mismo.

12. Supermanzanas. Área urbana delimitada por vías vehiculares públicas o zonas verdes públicas por sus cuatro costados. las cuales tendrán como área útil mínima individual de 0.99 Has y área útil máxima individual de 9.75 Has.

ARTICULO 3. OBJETIVOS DEL MACROPROYECTO "PIENTA". Son objetivos generales y específicos del Macroproyecto:

1. Objetivos Generales:

- a. Dar respuesta a las necesidades sociales y habitacionales que enfrenta el Área Metropolitana de Bucaramanga, y se identifica con los programas de lucha contra la pobreza extrema que han iniciado las instituciones a nivel local, regional y nacional, para la atención a la población en situación de vulnerabilidad.
- b. Asegurar la provisión de espacio dentro del territorio municipal de Piedecuesta al interior del área de influencia indirecta y directa del Macroproyecto para el desarrollo y coexistencia de

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

sus habitantes y los de las comunidades vecinas con otras formas de vida, en especial de la naturaleza en su estado silvestre, así como la preservación y restauración de la biodiversidad a nivel de especies, ecosistemas y paisajes.

2. Objetivos Específicos:

- a. Desarrollar una operación urbana de gran escala que promueva la construcción equilibrada de vivienda, servicios urbanos y actividades productivas, mediante la generación de suelo urbanizado con condiciones de precio que garanticen el acceso a la vivienda de los hogares de más bajos ingresos.
- b. Contribuir a la disminución de los déficits cuantitativo y cualitativo de vivienda en el área metropolitana de Bucaramanga.
- c. Ofrecer soluciones integrales de vivienda que se articulen con su estructura urbana mediante la construcción de sus correspondientes obras de urbanismo.
- d. Ofrecer usos complementarios, sostenibles en el tiempo y que contribuyan a consolidar Piedecuesta, como un municipio urbanísticamente organizado y ambientalmente sostenible, así como mejorar el desarrollo de su territorio, sus índices de espacio público, equipamientos urbanos y calidad de vida de sus habitantes.

ARTICULO 4. DOCUMENTOS ANEXOS. Los siguientes documentos hacen parte integral de la presente Resolución:

1. Cartografía en medio físico y magnético compuesta por los siguientes planos:

No.	PLANO	ESCALA
M-01	Localización del Macroproyecto	1:10.000
M-02	Delimitación Macroproyecto	1:5.000
M-03	Áreas de conservación ambiental	1:5.000
M-04 A	Amenaza deslizamiento	1:5.000
M-04 B	Amenaza por inundación	1:2.500
M-05	Levantamiento topográfico	1:5.000
M-06	Sistema de movilidad	1:5.000
M-07 A	Sistema de acueducto	1:2.500
M-07 B	Sistema de alcantarillado	1:2.500
M-07 C	Drenajes pluviales	1:2.500

ft

“Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander”

M-07 D	Sistema eléctrico	1:5.000
M-08	Sistemas estructurantes	1:5.000
M-09	Sistema de espacio público	1:5.000
M-10	Sistema de equipamientos	1:5.000
M-11	Tratamientos urbanísticos	1:5.000
M-12	Unidad de ejecución 1 - Etapas -	1:5000
U-01	Propuesta general urbanismo	1:5000

2. El Documento Técnico de Soporte, en el cual obran los siguientes estudios y documentos:

1. Estudio Ambiental
2. Estudio Hidrológico, Hidráulico y niveles de inundación.
3. Estudio paisajístico.
4. Estudio de Suelo
5. Inventario arbóreo
6. Estudio de tráfico y sistema de movilidad
7. Levantamiento topográfico
8. Avalúos Comerciales.
9. Diseño a nivel de formulación de la PTAP y de la PTAR.
10. Diseño a nivel de formulación de redes de acueducto.
11. Diseño a nivel de formulación de redes de alcantarillado, sanitario y pluvial.
12. Folios de matrícula inmobiliaria de los 4 predios.
13. Poder de la fiduciaria para formulación como propietaria del suelo.

ARTICULO 5. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA- Homenaje Comunero al Bicentenario se encuentra localizado entre las coordenadas planas en el sistema Bucaramanga Magna con latitud de origen 7.0789:

- Límite inferior izquierdo: 1.108.889,867E, 1.262.764,638N
- Límite superior derecho: 1.111.050,000E, 1.263.973,000N

Que corresponde a las coordenadas geográficas:

- Límite inferior derecho: 73°55'39,37"W, 6°58'17,36"N
- Límite superior izquierdo: 73°54'29,00"W, 6°58'56,68"N

Norte: Traversal de Guatiguará.
Sur: Río de Oro.
Oriente: Quebrada la Colorada.
Occidente: Río Lato.

Handwritten signature/initials

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Las coordenadas georreferenciadas del área objeto del Macroproyecto se determinan de acuerdo con los mojones que delimitan el proyecto, así:

Sistema de Coordenadas Geográficas IGAC		
Levantamiento Planimétrico Macroproyecto PIENTA		
Listado de puntos		
Ítem	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE
1	1.110.173,00	1.263.941,00
2	1.110.166,00	1.263.938,00
3	1.110.134,00	1.263.920,00
4	1.110.053,00	1.263.871,00
5	1.110.032,00	1.263.852,00
6	1.109.954,00	1.263.772,00
7	1.109.931,00	1.263.746,00
8	1.109.918,00	1.263.740,00
9	1.109.899,00	1.263.718,00
10	1.109.902,00	1.263.710,00
11	1.109.908,00	1.263.693,00
12	1.109.904,00	1.263.688,00
13	1.109.904,00	1.263.680,00
14	1.109.904,00	1.263.673,00
15	1.109.894,00	1.263.670,00
16	1.109.890,00	1.263.645,00
17	1.109.887,00	1.263.624,00
18	1.109.886,00	1.263.628,00
19	1.109.861,00	1.263.668,00
20	1.109.840,00	1.263.642,00
21	1.109.785,00	1.263.607,00
22	1.109.727,00	1.263.561,00
23	1.109.671,00	1.263.515,00
24	1.109.618,00	1.263.474,00
25	1.109.546,00	1.263.431,00
26	1.109.469,00	1.263.409,00
27	1.109.392,00	1.263.374,00
28	1.109.325,00	1.263.354,00
29	1.109.310,00	1.263.344,00
30	1.109.274,00	1.263.312,00
31	1.109.241,00	1.263.255,00

Sistema de Coordenadas Geográficas IGAC		
Levantamiento Planimétrico Macroproyecto PIENTA		
Listado de puntos		
Ítem	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE
99	1.110.144,25	1.262.881,92
100	1.110.153,20	1.262.880,12
101	1.110.176,60	1.262.902,04
102	1.110.179,43	1.262.910,98
103	1.110.178,07	1.262.916,44
104	1.110.178,20	1.262.917,96
105	1.110.181,24	1.262.922,46
106	1.110.187,94	1.262.929,66
107	1.110.196,98	1.262.934,74
108	1.110.199,36	1.262.935,44
109	1.110.201,11	1.262.935,60
110	1.110.269,44	1.262.942,91
111	1.110.350,09	1.262.985,02
112	1.110.368,89	1.262.990,77
113	1.110.377,11	1.262.994,74
114	1.110.382,03	1.262.998,21
115	1.110.404,55	1.263.017,83
116	1.110.408,40	1.263.020,65
117	1.110.410,98	1.263.025,38
118	1.110.430,53	1.263.047,34
119	1.110.433,28	1.263.053,63
120	1.110.433,41	1.263.065,97
121	1.110.429,42	1.263.075,67
122	1.110.423,36	1.263.078,35
123	1.110.424,44	1.263.079,73
124	1.110.425,91	1.263.082,95
125	1.110.426,87	1.263.087,73
126	1.110.427,18	1.263.093,72
127	1.110.430,13	1.263.101,18
128	1.110.448,02	1.263.130,01
129	1.110.449,79	1.263.134,07

Handwritten signature/initials

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Sistema de Coordenadas Geográficas IGAC		
Levantamiento Planimétrico Macroproyecto PIENTA		
Listado de puntos		
32	1.109.201,00	1.263.203,00
33	1.109.154,73	1.263.168,54
34	1.109.069,57	1.263.096,41
35	1.109.014,21	1.263.031,58
36	1.108.975,36	1.263.012,01
37	1.108.917,04	1.262.963,51
38	1.108.897,04	1.262.876,66
39	1.108.890,15	1.262.828,13
40	1.108.889,87	1.262.803,36
41	1.108.892,31	1.262.783,71
42	1.108.895,01	1.262.775,63
43	1.108.898,70	1.262.770,57
44	1.108.901,52	1.262.767,97
45	1.108.905,80	1.262.765,83
46	1.108.907,18	1.262.765,31
47	1.108.909,77	1.262.764,64
48	1.108.914,54	1.262.765,67
50	1.108.917,65	1.262.769,62
51	1.108.918,71	1.262.792,29
52	1.108.921,62	1.262.795,56
53	1.108.926,25	1.262.798,03
54	1.108.928,88	1.262.798,71
55	1.108.937,37	1.262.798,44
56	1.108.942,62	1.262.797,64
57	1.108.950,52	1.262.796,91
58	1.109.054,46	1.262.777,03
59	1.109.079,32	1.262.777,88
60	1.109.103,09	1.262.767,99
61	1.109.113,38	1.262.768,62
62	1.109.124,48	1.262.775,15
63	1.109.166,23	1.262.832,06
64	1.109.227,38	1.262.922,18
65	1.109.240,64	1.262.947,02
66	1.109.248,07	1.262.965,21
67	1.109.258,10	1.262.995,52
68	1.109.265,79	1.263.001,14
69	1.109.288,65	1.263.014,34

Sistema de Coordenadas Geográficas IGAC		
Levantamiento Planimétrico Macroproyecto PIENTA		
Listado de puntos		
130	1.110.456,08	1.263.155,61
131	1.110.460,00	1.263.153,00
132	1.110.463,00	1.263.152,00
133	1.110.495,00	1.263.135,00
134	1.110.557,00	1.263.112,00
135	1.110.709,00	1.263.048,00
136	1.110.724,00	1.263.043,00
137	1.110.810,39	1.262.957,45
138	1.110.825,16	1.262.970,60
139	1.110.827,92	1.262.973,69
140	1.110.837,36	1.262.988,28
141	1.110.840,31	1.262.988,67
142	1.110.847,19	1.262.990,60
143	1.110.850,82	1.262.991,08
144	1.110.853,67	1.262.993,42
145	1.110.857,75	1.262.997,75
146	1.110.858,73	1.263.000,71
147	1.110.860,87	1.263.008,71
148	1.110.862,26	1.263.012,87
149	1.110.864,08	1.263.015,50
150	1.110.880,11	1.263.038,66
151	1.110.881,19	1.263.040,79
152	1.110.885,08	1.263.047,20
153	1.110.893,90	1.263.064,27
154	1.110.897,57	1.263.066,79
155	1.110.938,02	1.263.095,76
156	1.110.957,28	1.263.108,20
157	1.110.959,35	1.263.109,85
158	1.110.959,66	1.263.109,86
159	1.110.959,67	1.263.105,88
160	1.110.960,52	1.263.095,62
161	1.110.963,33	1.263.087,11
162	1.110.964,70	1.263.084,57
163	1.110.967,72	1.263.084,78
164	1.111.004,19	1.263.091,78
165	1.111.010,92	1.263.096,66
166	1.111.013,00	1.263.202,00

f EC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Sistema de Coordenadas Geográficas IGAC			Sistema de Coordenadas Geográficas IGAC		
Levantamiento Planimétrico Macroproyecto PIENTA			Levantamiento Planimétrico Macroproyecto PIENTA		
Listado de puntos			Listado de puntos		
70	1.109.297,57	1.263.013,51	167	1.110.965,00	1.263.252,00
71	1.109.312,41	1.263.010,81	168	1.111.000,00	1.263.297,00
72	1.109.354,85	1.262.994,34	169	1.111.050,00	1.263.359,00
73	1.109.407,95	1.262.991,50	170	1.111.046,00	1.263.364,00
74	1.109.497,31	1.262.972,58	171	1.111.029,00	1.263.376,00
75	1.109.526,84	1.262.968,00	172	1.110.975,00	1.263.413,00
76	1.109.550,83	1.262.966,00	173	1.110.904,00	1.263.468,00
77	1.109.572,84	1.262.969,58	174	1.110.833,00	1.263.517,00
78	1.109.592,09	1.262.969,33	175	1.110.824,00	1.263.524,00
79	1.109.600,09	1.262.962,63	176	1.110.787,00	1.263.551,00
80	1.109.605,36	1.262.955,80	177	1.110.780,66	1.263.555,63
81	1.109.607,16	1.262.944,37	178	1.110.767,40	1.263.541,80
82	1.109.607,39	1.262.931,66	179	1.110.763,00	1.263.544,00
83	1.109.630,26	1.262.890,72	180	1.110.763,00	1.263.544,00
84	1.109.642,00	1.262.888,67	181	1.110.729,00	1.263.561,00
85	1.109.655,22	1.262.889,34	182	1.110.696,00	1.263.587,00
86	1.109.660,76	1.262.889,01	183	1.110.665,00	1.263.608,00
87	1.109.753,59	1.262.857,73	184	1.110.551,00	1.263.733,00
88	1.109.783,86	1.262.857,00	185	1.110.479,00	1.263.772,00
89	1.109.820,21	1.262.864,51	186	1.110.436,00	1.263.799,00
90	1.109.850,95	1.262.873,15	187	1.110.385,00	1.263.842,00
91	1.109.914,00	1.262.898,42	188	1.110.349,00	1.263.880,00
92	1.109.949,36	1.262.912,24	189	1.110.313,00	1.263.919,00
93	1.109.971,22	1.262.926,67	190	1.110.282,00	1.263.950,00
94	1.109.999,96	1.262.934,33	191	1.110.251,00	1.263.973,00
95	1.110.021,83	1.262.942,11	192	1.110.248,00	1.263.972,00
96	1.110.057,39	1.262.923,58	193	1.110.240,00	1.263.969,00
97	1.110.106,65	1.262.910,16	194	1.110.213,00	1.263.961,00
98	1.110.138,75	1.262.884,11	195	1.110.191,00	1.263.950,00

Los números de identificación catastral de los predios integrantes del área objeto del Macroproyecto son los siguientes:

Folio de Matrícula Inmobiliaria	Número Catastral	Nombre del predio
314-52485	007-002	Hacienda Santa Rita
314-0021263	007-003	Villa Paulina Predio 1

f H

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

314-0021259	007-134	Hacienda el Santuario
314-21261	007-135	Lote 2

Parágrafo 1: Las áreas de intervención y determinación de los predios en que se desarrollará el Macroproyecto de Interés Social Nacional "PIENTA- Homenaje Comunero al Bicentenario", se encuentran determinadas en los planos M-01 "Localización del Macroproyecto" y en el Plano M-02 "Delimitación del Macroproyecto".

Parágrafo 2: Sin perjuicio del plano topográfico general, para efecto de la aprobación del Proyecto Urbanístico General y las respectivas licencias de urbanización de cada una de las Etapas, se deberán presentar planos topográficos a escala 1:2.000. Los planos topográficos de detalle pueden diferir de los planos que hacen parte de la presente Resolución en razón de los estudios y ajustes de geometría detallados.

Parágrafo 3: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, el Macroproyecto que se adopta constituye determinante de ordenamiento de superior jerarquía.

La seccional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi con jurisdicción en Bucaramanga, y la Secretaría de Planeación de Piedecuesta, incorporarán en la cartografía y las planchas oficiales del municipio, los planos topográficos señalados en el parágrafo 1, en las condiciones aprobadas por la presente resolución.

En todo caso y mientras se incorporan los planos topográficos a la cartografía oficial, la Secretaria de Planeación del municipio de Piedecuesta o quien haga sus veces deberá tramitar y resolver las solicitudes de licencias de urbanización y/o construcción con sujeción a las disposiciones y documentos cartográficos que hagan parte de la presente resolución.

Parágrafo 4: Las normas contenidas en la presente resolución, serán aplicables a los predios que conforman el Macroproyecto, de acuerdo con la delimitación establecida en el presente artículo.

Las licencias urbanísticas para el desarrollo del Macroproyecto se otorgarán con sujeción a los contenidos de la presente Resolución y los documentos que hacen parte integral de la misma, así como en las normas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 028 de 2003).

ARTICULO 6. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

Para todos los efectos del presente Macroproyecto, se establece el

PEC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

siguiente cuadro de áreas, para cuyo cálculo se tuvo en cuenta la
estructura urbana adoptada mediante el presente acto administrativo:

CUADRO GENERAL DE AREAS DE FORMULACIÓN	%		
	AB	ANU	
Área no urbanizable			
Ambientales: Incluye cauces, áreas de inundación período de retorno de 100 años y zonas de protección hídrica	268.722,99	21,50%	
Rondas hídricas (Incluye cauces)	268.722,99	21,50%	
Río de Oro	128.847,47	10,31%	
Quebrada Chorro Grande	91.941,40	7,36%	
Quebrada Suratoque	39.463,64	3,16%	
Quebrada La Colorada	8.470,48	0,68%	
Afectaciones Urbanísticas	136.915,60	11,0%	
Vías de plan arterial	105.384,56	8,43%	
Transversal Guatiguará POT AMB PV=44m	32.358,59	2,59%	
Circunvalar de Guatiguará - Perfil PV1=41 m Transporte Público y Cicloruta	46.872,01	3,75%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (UE1)	16.825,07	1,35%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (Fase II)	9.328,89	0,75%	
PTAR PIENTA	9.101,97	0,73%	
PTAR PIENTA	9.101,97	0,73%	
Aislamiento PTAR el Santuario	4.140,65	0,33%	
Aislamiento PTAR el Santuario Plan Zonal	4.140,65	0,33%	
Aislamiento PTAR PIENTA	12.848,83	1,03%	
Aislamiento PTAR 75m	12.848,83	1,03%	
Servidumbre colector aguas servidas	5.439,59	0,44%	
Colector Suratoque	5.439,59	0,44%	
TOTAL AFECTACIONES	405.638,59	32,46%	
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	844.162,00	67,54%	100,00%
CESIONES URBANISTICAS	378.526,55	30,29%	44,84%
Sistema de Espacio Público	232.876,75	18,63%	27,59%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	74.767,66	5,98%	8,86%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	41.916,05	3,35%	4,97%

A H.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	77.525,91	6,20%	9,18%
Parque Pienta	27.665,96	2,21%	3,28%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	11.001,17	0,88%	1,30%
Sistema Vial local	101.858,02	8,15%	12,07%
Par Vial Este - Perfil PV3=33m Alimentador y Cicloruta	48.375,31	3,87%	5,73%
Par Vial Oeste - Perfil PV4=22m	21.303,20	1,70%	2,52%
Vías Locales - Perfil PV5=12m	32.179,51	2,57%	3,81%
Cesiones públicas para Equipamientos	43.791,78	3,50%	5,19%
Equipamiento 1	5.774,46	0,46%	0,46%
Equipamiento 2	23.041,19	1,84%	1,84%
Equipamiento 3	3.479,47	0,28%	0,28%
Equipamiento 4	11.496,66	0,92%	0,92%
AREA UTIL	465.685,45	37,26%	55,16%

	M2	M2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE		844.162,00	
ANU PARA CALCULO DE CP		844.162,00	
Parques	211.040,50		25,00%
Equipamientos	42.208,10		5,00%
CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA		253.248,60	
CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA		23.419,93	
Parques	21.836,25		
Equipamientos	1.583,68		
CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)		23.419,93	
Parques			
Equipamientos			
EXCESO ACUMULADO		23.419,93	

Parágrafo: El Macroproyecto tendrá un solo Proyecto Urbanístico General, el cual se dividirá en etapas que podrán ser objeto de ajuste en las respectivas licencias de urbanización, cumpliendo en todo caso con los porcentajes obligatorios de aporte a cargas generales y locales, y la destinación de suelo para VIP, señalados en la presente resolución.

EC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA

CAPÍTULO I SISTEMAS ESTRUCTURANTES

ARTICULO 7. COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL MACROPROYECTO. Los sistemas que estructuran el área objeto de intervención del Macroproyecto son los siguientes:

- El Sistema Ambiental.
- El Sistema Vial y de Transporte.
- El Sistema de Servicios Públicos.
- El Sistema de Espacio Público y Equipamientos.

Parágrafo. Los sistemas estructurantes del Macroproyecto se encuentran determinados en el plano M-08 "Sistemas Estructurantes"

ARTICULO 8. LINEAMIENTOS Y NORMAS PARA LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES. Los lineamientos y normas para el desarrollo de los sistemas estructurantes del Macroproyecto son los siguientes:

Lineamientos de urbanismo sostenible y paisajismo:

- Incorporar factores bioclimáticos relativos a ventilación, asoleamiento, infiltración y recarga de acuíferos, y evapotranspiración en el diseño urbano.
- Aprovechar y mantener las visuales de paisajes notables e hitos externos al desarrollo.
- Instalar barreras vegetales en torno a la PTAR y aquellas instalaciones que puedan producir un impacto paisajístico importante. Estas barreras pueden llevarse a cabo con ejemplares arbóreos trasplantados de zonas donde haya sido necesaria su retiro.
- Para el desarrollo urbanístico, se deberá proponer un Plan Integral de Gestión de Residuos Sólidos que contemple la aplicación de mecanismos de reducción, reutilización y reciclaje, el cual deberá ser revisado y aprobado por las autoridades competentes.
- En la elaboración del proyecto urbanístico será necesario dimensionar las obras de paso del agua bajo las vías de tal forma que se permita el paso de la creciente máxima, con el objetivo de evitar represamientos por la acumulación de materiales arrastrados por las corrientes de agua.

EC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Criterios de arquitectura sostenible:

- Orientar las edificaciones, con su fachada más larga ubicada en el eje este-oeste, contando con un margen entre 0 y 45° de giro para la latitud en que se encuentra el Macroproyecto, buscando el mejor aprovechamiento de la energía solar para iluminación.
- Usar voladizos, aleros, balcones, calados para regular la radiación solar directa en las fachadas. También se recomienda el uso de jardineras, árboles cercanos, jardines verticales, persianas, cortinas, toldos y corredores perimetrales.
- Optimizar la relación muro - aperturas para reducir la inercia térmica, regular la radiación solar en fachadas, establecer las condiciones para optimizar la ventilación cruzada.
- Utilizar materiales constructivos adaptados a la climatología del lugar y aprovechar la iluminación natural.
- Se podrían implementar cubiertas verdes ecológicas, en la cubierta de las edificaciones, mediante plantación de especies herbáceas y arbustivas, para lograr una mejor integración paisajística y una regulación térmica de las edificaciones.
- Se preferirán proyectos urbanísticos y arquitectónicos que estudien y apliquen mecanismos de ahorro de agua y uso de energía alternativa, tales como: mecanismos pasivos de ahorro de agua y energía, aprovechamiento de aguas grises, uso de energías alternativas renovables.

CAPÍTULO II SISTEMA AMBIENTAL

ARTICULO 9. COMPONENTES DEL SISTEMA AMBIENTAL. El Sistema Ambiental del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Pienta", está conformado por:

1. Cauce del Río de Oro y de las quebradas Suratoque, Chorro Grande y La Colorada.
2. Zonas de inundación calculadas para un periodo de retorno de 100 años del Río de Oro y de las quebradas Suratoque, Chorro Grande y La Colorada.
3. Rondas hídricas de protección, correspondientes a franjas de 30 metros de ancho, medidos a partir de la cota de inundación de la creciente básica, a lado y lado del Río de Oro y de las quebradas Suratoque, Chorro Grande y La Colorada.
4. Cobertura boscosa nativa.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

5. Franjas de 20 metros de ancho, medidos a partir del límite externo de las rondas hídricas de protección, a lado y lado del Río de Oro y de la quebrada Suratoque, destinadas a conformar espacios verdes públicos (parques lineales).

Parágrafo. Los elementos del sistema ambiental presentes en el área del Macroproyecto, se encuentran identificados en el Plano M-03 "Áreas de Conservación Ambiental" y en el estudio ambiental que hace parte del Documento Técnico de Soporte.

ARTICULO 10. LINEAMIENTOS DE MANEJO AMBIENTAL. Como medidas de control y prevención dentro del plan de manejo ambiental contenido en el Documento Técnico de Soporte - DTS, antes y durante la ejecución de las obras de urbanismo y construcción, el constructor debe implementar los lineamientos contenidos en los siguientes programas, que forman parte del estudio ambiental:

- Manejo y Transporte de Materiales Sobrantes de Excavación
- Manejo y Disposición del Material de Descapote
- Manejo y Conformación de Zonas de Depósito
- Manejo de Taludes y Reconformación del Terreno
- Manejo de Áreas de Préstamo
- Manejo de Materiales de Construcción
- Manejo de Residuos Sólidos y Especiales
- Manejo de Residuos Líquidos, Combustibles, Aceites y Grasas
- Control de Sedimentos y Manejo de Escorrentía
- Manejo de Cruces de Corrientes de Agua
- Manejo de Fuentes de Emisiones, Ruido y Control Vehicular
- Remoción y Trasplante de la Vegetación
- Manejo de Residuos Vegetales
- Revegetalización
- Salvamento de Fauna Terrestre
- Protección y Conservación de Hábitats
- Educación y Capacitación del Personal Vinculado al Proyecto
- Información y Participación Comunitaria
- Apoyo a la Capacidad de Gestión Institucional
- Capacitación, Educación y Concientización a la Comunidad Aledaña al Proyecto
- Contratación Mano de Obra Local
- Prospección Arqueológica
- Requerimientos Básicos Legales

1/24

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

- Medicina Preventiva y del Trabajo
- Higiene Industrial
- Seguridad Industrial
- Señalización de Frentes de Obra y Sitios Temporales

Parágrafo. El (los) urbanizador(es) y/o constructor(es) es (son) responsable(s) por cualquier deterioro y/o daño ambiental causado en desarrollo de las actividades del proyecto. En caso de presentarse impactos no previstos, se debe informar inmediatamente al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. Así mismo, se deben realizar las actividades necesarias para mitigar, corregir y/o compensar los efectos causados.

ARTICULO 11. OBLIGACIONES AMBIENTALES EN LA EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO. Son obligaciones ambientales por parte del (los) urbanizador(es) y/o constructor(es) las siguientes:

- Respetar e incluir en la estructura urbana las áreas de protección y conservación ambiental identificadas.
- Realizar la integración de las quebradas y ríos al diseño del urbanismo, conservando su función hídrica y ecológica, preservando los ejemplares arbóreos existentes en zonas periféricas de los cuerpos de agua. Se deberá conservar la vegetación existente en aquellas áreas destinadas a uso de zonas verdes.
- Utilizar especies nativas no invasivas para la conformación de parques.
- Respecto a la PTAR "El Santuario", se dejará una distancia mínima de amortiguación para olores ofensivos de 500 metros con relación a la ubicación de las viviendas. Esta condición urbanística se encuentra identificada en el U-01 Propuesta General de Urbanismo.
- El Macroproyecto deberá diseñar una PTAR con tecnología de tratamiento 100% aerobia y deberá respetar los aislamientos establecidos en la Resolución 1096 del 2000 "Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico- RAS" o la norma que lo modifique o sustituya.
- Proponer y presentar para revisión del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en el término de cuatro (4) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente resolución, las medidas

1/14

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

de mitigación de olores ofensivos generados por la Quebrada Suratoque.

- Respecto a la generación de ruido vehicular, se deberá realizar un estudio técnico que soporte las medidas de mitigación a implementar para dar cumplimiento al Decreto 948 de 1995. Este estudio se debe presentar para revisión del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en el término de cuatro (4) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente resolución.
- Para el caso de las granjas avícolas con el fin de mitigar la posible afectación por emisiones de olor se requiere una distancia mínima a las viviendas de 500 metros medidos a partir de la línea perimetral de las granjas, además del establecimiento de barreras vivas con especies nativas considerando altura y densidad de las hojas y presentar su programa de mantenimiento en el corto, mediano y largo plazo para revisión del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en el término de cuatro (4) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente resolución. Esta condición urbanística se encuentra identificada en el plano U-01 Propuesta General de Urbanismo.
- Atender las recomendaciones establecidas en el estudio de suelos.
- Solicitar ante la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales - ANLA todos los permisos, autorizaciones y concesiones de carácter ambiental que se requieran durante la ejecución del proyecto.
- Todas las obligaciones que surjan durante la etapa de construcción para mitigar impactos ambientales que no se encuentren contemplados en los programas del plan de manejo ambiental.

ARTICULO 12. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La responsabilidad de la gestión del suelo y de la ejecución de las obras del **SISTEMA AMBIENTAL** es la siguiente:

CARGA	SUELO
Ronda Quebrada Chorro Grande	Urbanizador
Ronda Quebrada Suratoque	
Ronda Quebrada La Colorada	
Ronda Río de Oro	

Parágrafo. El urbanizador podrá desarrollar otros usos en las supermanzanas J, I, P, Q, en el área afectada de 500 metros por restricción de olores relacionados con las granjas avícolas, siempre y cuando elabore el (los) estudio (s) de olores, el cual debe ser aprobado

Ed

“Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander”

por parte del MADS. El desarrollo de otros usos implicará una modificación a la presente resolución de adopción.

**CAPÍTULO III
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

ARTICULO 13. MALLA VIAL. El sistema vial del Macroproyecto será el determinado en el siguiente cuadro:

Jerarquía vial	Nombre	Perfil
Malla vial metropolitana	Transversal de Guatiguará	PV-1 (44 m)
	Anillo Central de Piedecuesta	PV-3 (33 m)
Malla vial intermedia o zonal	Circunvalar de Guatiguará	PV-2 (41 m)
	Par vial Este	PV-3 (33 m)
	Par vial Oeste	PV-4 (22 m)
Malla vial local	Vía local con Ciclo-rutas	PV-6 (8,5 m)
	Malla vial local	PV-5 (12 m)

La distribución de los perfiles viales, son los siguiente:

Perfil	Andén	Area Verde	Ancho Carril	Carriles	Ciclo-ruta	Separador	Vía
PV-1 44m	2.50 m	3,5 m	3,5 m	3	2,5 m a cada lado	6 m	Transversal Guatiguará
PV-2 41m	2.50 m	3,5 m	3,5 m	3	2,5 m a un lado	6 m	Circunvalar de Guatiguará
PV-3 33m	5.0 m	--	3,5 m	3	--	2 m	Anillo Central de Piedecuesta, Par Vial Este
PV-4 22m	3 m	--	3,5 m	2	--	2 m	Par Vial Oeste
PV-5 12m	2.5 m	--	3,5m	1	--	--	Malla vial local
PV-6 8.5m	2.5 m	3.5	--	--	2,5 m	--	Ciclo-ruta

Parágrafo: Los proyectos estructurantes del sistema vial principal, intermedio o zonal y local previsto para el presente Macroproyecto están identificados en el plano M-06 “Sistema de Movilidad”.

Los trazados definitivos de las vías principales y locales podrán variar en virtud de razones técnicas y de los diseños definitivos, de conformidad con lo que para el efecto determine la autoridad competente.

Handwritten signature/initials

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

ARTICULO 14. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La responsabilidad de la gestión del suelo y de la ejecución de las obras del sistema vial del Macroproyecto es la siguiente:

CARGA	SUELO	CONSTRUCCION
Transversal Guatiguará - Perfil Completo (desde el inicio norte del Macroproyecto hasta el Municipio de Piedecuesta)	Municipio	Urbanizador
Transversal Guatiguará - Perfil Completo (Tramo comprendido entre vía par vial este y avenida anillo central)	Urbanizador	Urbanizador
Avenida Anillo central - Perfil Completo (Tramo frente al Macroproyecto)	Urbanizador	Urbanizador
Puente Anillo Central sobre la Quebrada Chorro Grande	Urbanizador	Urbanizador
Puente Anillo Central sobre la Quebrada Suratoque	Urbanizador	Urbanizador
Puente Transversal Guatiguará sobre la Quebrada Suratoque	Urbanizador	Urbanizador
Circunvar Guatiguará - Perfil Completo (Tramo comprendido entre Transversal Guatiguará y el límite interno hacia la Quebrada La Colorada)	Urbanizador	Urbanizador
Puente Circunvar Guatiguará sobre la Quebrada Chorro Grande	Urbanizador	Urbanizador
Puente Circunvar Guatiguará sobre la Quebrada Suratoque	Urbanizador	Urbanizador
Avenida Par vial oeste	Urbanizador	Urbanizador
Avenida Par vial este	Urbanizador	Urbanizador
Malla vial local	Urbanizador	Urbanizador
Transversal Guatiguará - Perfil Completo (Tramo comprendido entre vía par vial este y avenida anillo central)	Urbanizador	Urbanizador
Avenida Anillo central - Perfil Completo (Tramo frente al Macroproyecto)	Urbanizador	Urbanizador
Puente Anillo Central sobre la Quebrada Chorro Grande	Urbanizador	Urbanizador
Puente Anillo Central sobre la Quebrada Suratoque	Urbanizador	Urbanizador
Puente Transversal Guatiguará sobre la Quebrada Suratoque	Urbanizador	Urbanizador
Circunvar Guatiguará - Perfil Completo (Tramo comprendido entre Transversal Guatiguará y el límite interno hacia la Quebrada La Colorada)	Urbanizador	Urbanizador
Puente Circunvar Guatiguará sobre la Quebrada Chorrogrande	Urbanizador	Urbanizador
Puente Circunvar Guatiguará sobre la	Urbanizador	Urbanizador

EF

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

CARGA	SUELO	CONSTRUCCION
Quebrada Suratoque		
Avenida Par vial oeste	Urbanizador	Urbanizador
Avenida Par vial este	Urbanizador	Urbanizador
Malla vial local	Urbanizador	Urbanizador

Parágrafo. Las vías que se utilicen como rutas de ingreso y salida para el transporte de maquinaria, equipos y materiales para la ejecución del Macroproyecto, deben ser restauradas por el (los) urbanizador(es) y/o constructor(es) en el evento en que sufran deterioro por causa directa del mismo, de tal forma que se dejen en condiciones similares a las encontradas inicialmente.

CAPÍTULO IV SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTICULO 15. SERVICIOS PÚBLICOS. Para la obtención de las licencias urbanísticas se deberá contar con la disponibilidad de la prestación de los servicios públicos, que garantice una solución integral de la infraestructura necesaria y el adecuado drenaje pluvial y control de inundaciones, y la conexión de las aguas residuales al sistema matriz de alcantarillado del municipio, por etapas de ejecución.

Parágrafo 1. El trazado del sistema matriz de servicios públicos del Macroproyecto, se encuentra consignado en los planos M-07 A Sistema de Acueducto, M-07 B Sistema de Alcantarillado, M-07 C Drenajes Pluviales, y M-07 D Sistema Eléctrico.

Parágrafo 2. Los diseños definitivos de las redes matrices serán los aprobados por las entidades responsables de la prestación de cada servicio público, cumpliendo con lo estipulado en la normatividad vigente. La ejecución de las obras de adecuación de las redes matrices existentes estará a cargo de las empresas prestadoras de servicios públicos.

ARTICULO 16. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. El diseño y la ejecución de las obras de las redes matrices de acueducto y alcantarillado están a cargo del urbanizador y las entidades responsables de la prestación del servicio.

Parágrafo 1: Para la aprobación del proyecto urbanístico general y las correspondientes licencias que se deriven y durante la ejecución del Macroproyecto, se deberán cumplir con las exigencias realizadas por la entidad prestadora del servicio dentro de los parámetros establecidos

[Handwritten signature]

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

por la Ley 142 de 1994 y las demás normas que la modifiquen, adicionen y sustituyan, teniendo en cuenta la expansión de redes y colectores necesarios para la zona y los mecanismos financieros que definan las entidades correspondientes.

Parágrafo 2: Los operadores de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios deberán garantizar la calidad de prestación del servicio, de acuerdo a lo establecido en la Ley 142 de 1994 y el Reglamento Técnico del sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS) o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 3: Para edificaciones de más de dos pisos, el titular de la licencia de construcción deberá construir su propio sistema hidroneumático o de bombeo de agua interno para producir la presión suficiente que permita llevar el agua hasta los pisos más altos de conformidad con la Norma RAS B.7.3.5, Decreto 302 de 2000 y las demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

La ejecución de las obras de adecuación de las redes matrices está a cargo de las empresas prestadoras de servicios públicos.

ARTICULO 17. SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA. El diseño de las redes matrices estará a cargo del urbanizador, debe cumplir con lo estipulado en la Ley 142 de 1994, en la norma RETIE – Resolución 18-0398 de 2.004, en la norma NTC 2050, y las disposiciones que las adicionen, modifiquen o sustituyan; así como en las instrucciones impartidas por la C.R.E.G y las normas expedidas por el municipio de Piedecuesta.

La ejecución de las obras de adecuación de las redes matrices existentes está a cargo de las empresas prestadoras de servicios públicos.

La red de alumbrado público en el área de planificación del Macroproyecto será subterránea.

Las obras de acometida a las redes matrices de energía serán construidas por el urbanizador.

ARTICULO 18. REDES LOCALES. La ejecución de la infraestructura correspondiente a las redes locales de todos los servicios públicos estará a cargo del urbanizador.

ARTICULO 19. CONDICIONES PARA EL MANEJO Y DISPOSICIÓN DE VERTIMIENTOS. El Macroproyecto deberá diseñar y construir una PTAR con tecnología de tratamiento 100% aerobia y deberá respetar los

4/14

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

aislamientos establecidos en la Resolución 1096 del 2000 "Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico- RAS" o la norma que lo modifique o sustituya.

ARTICULO 20. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La responsabilidad de la gestión de los inmuebles requeridos, así como de la ejecución de las obras del sistema matriz de servicios públicos y local del Macroproyecto es la siguiente:

CARGA	SUELO	CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS PÚBLICOS		
PTAR PIENTA	Urbanizador	Urbanizador
PTAP Lato	Urbanizador	Urbanizador
Tanque de Almacenamiento La Colina	Urbanizador	Urbanizador
Tubo de conducción PTAP-MISN	Urbanizador	Urbanizador
Red de acueducto	Urbanizador	Urbanizador
Red de alcantarillado sanitario y pluvial	Urbanizador	Urbanizador
Red eléctrica	Urbanizador	Urbanizador

CAPÍTULO V SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 21. SISTEMAS DE ESPACIO PÚBLICO. Se consideran sistemas de espacio público del Macroproyecto los suelos destinados a parques, zonas verdes, identificadas en el Plano M-09 "Sistema de Espacio Público".

ARTICULO 22. CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO – CARGA LOCAL. Las zonas de cesión obligatoria de suelo para espacio público del Macroproyecto será como mínimo 25% del área neta urbanizable. La distribución indicativa de las zonas de cesión obligatoria para parques, zonas verdes, se encuentra en el plano M-09 "Sistema de Espacio Público".

Parágrafo. La localización de cesiones para zonas verdes y parques señalados en el planteamiento urbanístico del Macroproyecto, deben ser respetados en las licencias de urbanización para las etapas de ejecución; pero por efectos del diseño final en las respectivas licencias de urbanización se podrá replantear su ubicación, manteniendo en todo

Ed

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

caso el área establecida y el porcentaje correspondiente previsto en la presente resolución.

ARTICULO 23. CESIONES, LOCALIZACIÓN Y USOS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES. Las zonas de cesión para parques y zonas verdes del MISN corresponderán como mínimo al 25% del área neta urbanizable de las etapas del MISN, distribuidas así:

Sistema de Espacio Público	232.876,75
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	74.767,66
Parque Lineal Quebrada Suratoque	41.916,05
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	77.525,91
Parque Pienta	27.665,96
Parque Lineal Quebrada La Colorada	11.001,17

Las cesiones del Macroproyecto deberán plantearse de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques desde una vía vehicular pública. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial y zona de reserva vial.
2. Las franjas de control ambiental, de aislamiento o zona verde vial, no podrán contabilizarse como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para Parques y Zonas Verdes.
3. Configuración Geométrica. Al menos el 20% del perímetro de cada área de cesión debe colindar con una vía pública vehicular.

Estas áreas tendrán forma y dimensiones que permitan el desarrollo de actividades de recreación activa y pasiva.

4. Usos: Para las cesiones destinadas para Parques y Zonas Verdes del MISN, se permiten los siguientes usos:

Equipamientos Recreativos:

Recreación Activa: Polideportivos, canchas deportivas, parques infantiles.

Recreación Pasiva: Senderos, miradores, áreas de contemplación.

Parágrafo 1. El suelo, adecuación y dotación de las cesiones públicas para parques y zonas verdes estará a cargo de los urbanizadores responsables.

EC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Parágrafo 2. En caso que una etapa no contemple la totalidad del área requerida para completar el 25% sobre el Área Neta Urbanizable, para cesiones públicas obligatorias, el área faltante deberá ser aportada por otra etapa que presente superávit y que se ejecute antes o de manera simultánea.

ARTICULO 24. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES. La responsabilidad de la gestión de los inmuebles requeridos, así como de la ejecución de las obras del parques del Macroproyecto es la siguiente:

CARGAS		
PARQUES	SUELO	CONSTRUCCIÓN
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	Urbanizador	Urbanizador
Parque Lineal Quebrada Suratoque	Urbanizador	Urbanizador
Parque La Colorada - El Santuario (frente a la Circunvalar Guatiguará y la zona conocida como PTAR El Santuario)	Urbanizador	Urbanizador
Parque Central PIENTA (En el cruce de la Circunvalar Guatiguará y los pares viales internos)	Urbanizador	Urbanizador
Parque Río de Oro (Cesiones. No incluye las áreas de protección ambiental)	Urbanizador	Urbanizador

ARTICULO 25. DELIMITACIÓN, DESLINDE Y ESCRITURACIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS. En los planos urbanísticos que se aprueben con las licencias de urbanismo ajustados a la topografía, se deslindarán las áreas destinadas a cesiones, en cada una de las etapas.

De acuerdo con los artículos 85 y 86 del PBOT de Piedecuesta (Acuerdo 028 de 2003 de Piedecuesta) l área destinada al Parque Lineal Sur, en áreas adyacentes a la ronda del Río de Oro, son aplicables cómo cesión tipo C y serán entregadas al área metropolitana de Bucaramanga.

Todas las demás áreas de cesión que se destinen para espacio público deberán escriturarse a nombre del municipio de Piedecuesta, de conformidad con lo previsto en el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, y el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

11/11

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

CAPÍTULO VI SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 26. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal público corresponden mínimo al 5% del área neta urbanizable de las etapas del Macroproyecto.

Parágrafo. La localización de las áreas para Equipamientos en las etapas del Macroproyecto está definida en el Plano No M-10 - "Sistema de Espacio Público y Equipamientos".

ARTICULO 27. CESIONES PARA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. El sistema de equipamientos públicos de las etapas del Macroproyecto estará compuesto por las siguientes áreas:

	Cesiones públicas para Equipamientos	43.791,78
	Equipamiento 1	5.774,46
	Equipamiento 2	23.041,19
	Equipamiento 3	3.479,47
	Equipamiento 4	11.496,66

Parágrafo. En caso que una etapa, no contemple la totalidad del área requerida para completar el 5% para cesión de equipamientos públicos, el área faltante podrá ser aportada por otra etapa que presente superávit y que se ejecute antes o de manera simultánea.

ARTICULO 28. NORMAS DE LOCALIZACIÓN, USOS Y EDIFICABILIDAD DE LAS CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las normas específicas de usos, ocupación y construcción de los equipamientos comunales, serán las siguientes:

1. Localización.

La localización de los Equipamientos Públicos debe ser respetada por cada etapa de ejecución del Macroproyecto, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para equipamientos desde una vía pública vehicular. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial, áreas de servidumbre por trazado de líneas de energía de alta tensión y zona de reserva para futuro

EF

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

transporte masivo. Todo equipamiento deberá contar con áreas delimitadas de acceso peatonal y vehicular, cuando así se requiera, debidamente diferenciadas y señalizadas.

- No se permiten accesos vehiculares a menos de 20 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas del sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- Las franjas de control ambiental, de aislamiento o zona verde vial, no podrán contabilizarse como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para Equipamientos Colectivos.
- Configuración Geométrica. Al menos el 30% del perímetro de cada cesión para equipamientos debe colindar con una vía pública vehicular.
- Para equipamientos educativos y de bienestar, en caso de existir desarrollos cercanos con usos o actividades tales como plantas y complejos industriales que generen contaminantes y/o agentes que generen polución, zonas de tolerancia, bares y otros al exterior del Macroproyecto, se deben guardar las siguientes distancias mínimas medidas con un radio tomado sobre el límite del equipamiento más cercano a estos usos, así: 200 metros respecto a zonas de tolerancia y bares, y 500 metros respecto a áreas de actividad industrial.
- Los jardines infantiles no se localizarán sobre vías arterias principales y/o secundarias.
- Los equipamientos de salud, se desarrollarán de acuerdo a la normativa nacional vigente.
- Los equipamientos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica.
- Los suelos destinados a cesiones para los equipamientos deben entregarse con cerramientos que delimitan el área construible del predio y con los andenes sobre las vías vehiculares construidos según la especificación del perfil de la vía, la ejecución de estas obras serán obligación del urbanizador.

2. Usos.

En los suelos de equipamientos comunales públicos se permiten los siguientes usos:

Handwritten signature or initials.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Institucional Grupo 1:

Institucional Cobertura Local:

- IL1 Escuelas
- IL2 Jardines Infantiles
- IL3 Bibliotecas
- IL4 Sedes de Juntas Administradoras Locales
- IL5 CAI

Institucional Cobertura Zonal:

- IZ1 Colegios con áreas de parqueos
- IZ2 Jardines Infantiles
- IZ3 Iglesias con parqueaderos
- IZ4 Dispensarios de Salud
- IZ5 Bibliotecas
- IZ6 Estaciones de Policía

Institucional Grupo 2:

Institucional Cobertura Zonal:

- IZ1 Servicios Administrativos
- IZ2 Hospitales
- IZ3 Museos
- IZ4 Estaciones de Bomberos

Institucional Cobertura Metropolitana:

- IM1 Servicios Administrativos
- IM2 Universidades
- IM3 Hospitales
- IM4 Museos

USOS EN AREAS DE GESTION PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		RESTRINGIDO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
Institucional grupo 1 IL1, IL2, IL3, IL4, IL5.	Se permite en la totalidad de los predios delimitados como equipamientos públicos en el Plano M-10 En edificaciones diseñadas	Institucional grupo 1 IZ1, IZ2, IZ3, IZ4, IZ5, IZ6.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso, cumpliendo con la normativa nacional vigente que compete. Los usos permitidos que generen	Institucional grupo 2 IZ1, IZ2, IZ3, IZ4. IM1, IM2, IM3, IM4.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido deben desarrollarse mitigando los impactos negativos.

EF

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

USOS EN ÁREAS DE CESION PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		RESTRINGIDO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
	y construidas para el uso. Los usos IL1, IL2, IL5 se desarrollarán de acuerdo a la normativa nacional vigente que compete.		altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica.		Los usos IZ1, IZ2, IZ4, IM1, IM2, IM3 y los que ocupen más de 8.000 m2 de suelo o tengan un área construida superior a 10.000 m2 deberán mitigar sus impactos ambientales y urbanísticos de acuerdo con un plan de implantación o un plan de manejo ambiental y urbanístico.

Para las cesiones destinadas a equipamientos públicos del Macroproyecto, correspondientes a las manzanas 1, 2, 3 y 4, los índices de edificabilidad, normas volumétricas, subdivisiones y exigencia de estacionamientos de acuerdo al uso planteado, serán definidos por el municipio de Piedecuesta, de acuerdo con los lineamientos del PBOT y los siguientes parámetros:

- El acceso vehicular a los predios debe hacerse por vía vehicular local, cuando esta no exista, se podrá acceder por la vía de menor perfil sobre la que tenga frente la manzana.
- No se permiten accesos vehiculares a menos de 20 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas del sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.

Parágrafo 1. En los suelos de equipamientos comunales públicos, cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible y/o restringido en la presente resolución, se entenderá prohibido.

Parágrafo 2. El promotor y/o el urbanizador del proyecto apoyarán al municipio en la consecución de recursos y en la intervención de entidades públicas, cajas de compensación familiar, Organizaciones No Gubernamentales -ONG-, personas jurídicas sin ánimo de lucro o

4 EC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

cualquier tercero, que faciliten la construcción y dotación de las áreas destinadas a equipamientos comunales públicos localizados al interior del Macroproyecto.

ARTICULO 29. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EQUIPAMIENTOS. La responsabilidad de la gestión de los inmuebles requeridos, así como de la ejecución de las obras de los equipamientos del Macroproyecto es la siguiente:

CARGAS		
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	SUELO	OBRAS
Equipamientos Públicos No. 1, 2	Urbanizador	Municipio
Equipamientos Públicos No. 3, 4	Urbanizador	Municipio y Urbanizador - Obras presupuestadas

Parágrafo. El urbanizador asumirá la ejecución de las obras del equipamiento público colectivo, que se encuentren al interior del área de planificación del MISN, hasta por un valor de Quince mil millones de pesos, (\$15.000.000.000), el cual será definido por la entidad territorial.

TÍTULO III

MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS EN EL MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL "PIENTA"

ARTICULO 30. AMENAZA Y CONTROL DE FENÓMENOS NATURALES. Se identifican como amenazas por fenómenos en área del Macroproyecto, las siguientes:

1. Inundación. Deben mantenerse los aislamientos en todos los casos, independientemente que se construyan diques para el control de inundaciones.
2. Suelos. Para la construcción de las obras de urbanismo y construcción de viviendas debe tenerse en cuenta las recomendaciones del estudio de suelos y en todo caso se debe dar cumplimiento a lo establecido en las normas de sismoresistencia vigentes.

A
ET

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

**TÍTULO IV
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**CAPITULO I
TRATAMIENTOS URBANISTICOS Y AREAS DE ACTIVIDAD**

ARTICULO 31. TRATAMIENTOS URBANISTICOS: El Macroproyecto contará con dos tratamientos urbanísticos aplicables. Para la Estructura Ecológica Principal, ya clasificada como suelo de protección se asignó el tratamiento de conservación ambiental; y para el área de expansión urbana se asignó el tratamiento de desarrollo. Los tratamientos se determinan en el plano M-11 "Tratamientos Urbanísticos".

ARTICULO 32. ÁREAS DE ACTIVIDAD. Se definen las siguientes áreas de actividad dentro del Macroproyecto:

Área de Actividad Residencial: Corresponde a aquellas zonas cuyo uso principal se destina para la construcción de vivienda, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales, en el que se permite el desarrollo de usos complementarios y restringidos de manera que no causen impacto negativo a la colectividad o el espacio público.

El área de actividad residencial se compone de las súpermanzanas B, D, E, F, G, H, M, Ñ, O, R y S, discriminadas en tipología de vivienda VIP, VIS y No VIS.

Área de Actividad Comercial: Corresponde al área donde se pueden ofrecer usos comerciales y una oferta de bienes y servicios a diferentes escalas, ubicados exclusivamente en los corredores viales de carácter metropolitano y zonal. El área de actividad comercial se compone de las súpermanzanas A, C, K, L, N, U y T.

Área de Actividad Dotacional: Corresponde a las áreas dónde se pueden ofrecer usos dotacionales privados que presten servicios sociales y/o administrativos, a diferentes escalas. El área de actividad dotacional se localizan en las súpermanzanas J, I, P y Q. El urbanizador podrá desarrollar otros usos en estas súpermanzanas, si el estudio de olores que deberá ser aprobado por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, así lo permite. Implicará una modificación al Macroproyecto.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad del Macroproyecto está definida en el plano U-01 "Propuesta general urbanismo".

Handwritten signature

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

ARTICULO 33. REGIMEN DE USOS. Los usos generales del suelo aplicables para el Macroproyecto, se clasifican de la siguiente manera:

- **Uso Residencial:** Corresponden a este grupo los suelos cuyo uso se destina para la construcción de vivienda (VIP, VIS y No VIS), enmarcada dentro de la tipología multifamiliar en cualquiera de los siguientes tipos de soluciones:
 - Vivienda Multifamiliar en Sistema de Urbanización Abierta. Aquella cuyos desarrollos se componen de uno (1) o más bloques o edificios de apartamentos, cada uno con acceso independiente desde una vía pública, espacio público o zona de servidumbre desde el cual se organiza la nomenclatura de los apartamentos que los conforman. Cada bloque cuenta con acceso común a las unidades de vivienda desde las zonas comunes, servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes.
 - Vivienda Multifamiliar en Conjunto Cerrado. Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por dos (2) o más bloques o edificios de apartamentos, integrado por áreas de uso y propiedades privadas y comunes y cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.
- **Uso Comercial:** Es el designado a un suelo para desarrollar el intercambio de bienes y servicios. De acuerdo a su impacto, se clasifica así:

Comercio Tipo A. Venta de Bienes:

Grupo 1: Tiene cubrimiento local y de bajo impacto urbano ambiental, no se requiere de grandes áreas internas ni externas, no impactan el espacio público y no generan permanencia de flujos peatonal ni vehicular.

El comercio de este grupo es altamente compatible con la vivienda y puede mezclarse con ella dentro del mismo grupo. Pertenecen a este grupo:

CA101 Alimentación y bebida de consumo diario no alcohólica.
CA102 Artículos de farmacia y cosmética.
CA103 Misceláneas y Boutiques.
CA104 Librerías y papelerías.

Grupo 2: Son aquellos establecimientos comerciales que tienen una permanencia entre local y zonal y en razón de esto genera un mayor cubrimiento. Pertenecen a este grupo:

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

CA201 Textiles al detal.

CA202 Almacenes de ropa y textiles.

CA203 Artículos para el hogar, electrodomésticos, muebles y similares.

CA204 Artículos en cuero.

CA205 Almacenes de zapatos, carteras y similares.

CA206 Artículos eléctricos, herramienta liviana, ferreterías y almacenes de repuestos.

CA207 Comestibles y similares.

Grupo 3: Son aquellos establecimientos comerciales que producen mediano impacto urbano y ambiental. Pertenecen a este grupo:

CA301 Maquinaria pesada.

CA302 Venta mayorista de insumos agrícolas y de construcción.

CA303 Exhibición y venta de vehículos.

Comercio Tipo B. Venta de Servicios:

Grupo 1: Tiene cubrimiento local y de bajo impacto urbano ambiental, no se requiere de grandes áreas internas ni externas, no impactan el espacio público y no generan permanencias de flujos peatonales ni vehiculares.

El comercio de este grupo es altamente compatible con la vivienda y puede mezclarse con ella dentro del mismo grupo. Pertenecen a este grupo:

CB101 Alquiler de teléfonos.

CB102 Alquiler de trajes.

CB103 Alquiler de películas.

CB104 Salón de belleza.

CB105 Peluquería.

CB106 Cafeterías.

CB107 Fuente de soda.

CB108 Restaurantes.

CB109 Floristería y similares.

CB110 Cajeros automáticos.

Grupo 2: Son todos aquellos establecimientos que tienen cubrimiento zonal y en razón a esto demandan un mayor espacio y una mayor permanencia. Pertenecen a este grupo:

CB201 Cines.

CB202 Tabernas.

CB203 Bolas.

CB204 Clubes sociales.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

- CB205 Saunas y Turcos.
- CB206 Academias de gimnasia.
- CB207 Academias de enseñanza.
- CB208 Agencias de lavanderías y tintorerías.
- CB209 Mensajería y encomiendas.
- CB210 Encuadernación.
- CB211 Remontadoras.
- CB212 Oficinas.
- CB213 Organizaciones cívicas y comunitarias.
- CB214 Consultorios.
- CB215 Hoteles.
- CB216 Compañías de seguros.
- CB217 Agencias de finca raíz.
- CB218 Bancos, corporaciones y demás establecimientos de crédito.

Grupo 3: Son aquellos establecimientos comerciales que presentan mediano impacto urbano ambiental, requieren de grandes áreas de ocupación y generan tráfico pesado. Pertenecen a este grupo:

- CB301 Bodegas de almacenamiento y depósito no contaminantes.
- CB302 Bodegas de correo, embalaje, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación.
- CB303 Oficinas y agencias de atención al cliente de correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.
- CB304 Talleres de reparación automotriz.
- CB305 Diagnosticentros.
- CB306 Supermercados y almacenes de cadena.

- **Uso Institucional:** Es el designado a un suelo para desarrollar edificaciones que presten servicios sociales y/o administrativos, aplica tanto a dotacionales privados cómo a dotacionales públicos. De acuerdo a su magnitud e impacto, se clasifica así:

Institucional Grupo 1:

Institucional Cobertura Local:

- IL1 Escuelas
- IL2 Jardines Infantiles
- IL3 Bibliotecas
- IL4 Sedes de Juntas Administradoras Locales
- IL5 CAI

Institucional Cobertura Zonal:

- IZ1 Colegios con áreas de parqueos
- IZ2 Jardines Infantiles
- IZ3 Iglesias con parqueaderos
- IZ4 Dispensarios de Salud

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

IZ5 Bibliotecas
IZ6 Estaciones de Policía

Institucional Grupo 2:

Institucional Cobertura Zonal:
IZ1 Servicios Administrativos
IZ2 Hospitales
IZ3 Museos
IZ4 Estaciones de Bomberos

Institucional Cobertura Metropolitana:

IM1 Servicios Administrativos
IM2 Universidades
IM3 Hospitales
IM4 Museos

ARTICULO 34. ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD:

Los usos del suelo permitidos según el Área de Actividad son los siguientes:

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		RESTRINGIDO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
Vivienda: Multifamiliar.	Se permite en la totalidad del área de actividad en las súpermanzanas B, D, E, F, G, H, M, N, O, R, S. En las áreas marcadas como de restricción ambiental en las manzanas B, H, M, O, N y S, no se podrá desarrollar vivienda, pero si estacionam	Comercio Tipo A: Grupos 1 y 2. Comercio Tipo B: Grupos 1 y 2.	Se permite en el primer piso de las construcciones que se desarrollen en vivienda multifamiliar que tengan frente únicamente sobre vías tipo V-2, V-3 y V-4. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso y no se permite como uso único.	Institucional IL1, IL2, IL3, IL4, IZ2, IZ4	Se permite únicamente en el primer piso de las construcciones destinadas a vivienda multifamiliar, con frente y acceso peatonal directo sobre las vías Circunvalar de Guatiguará y Anillo Central de Piedecuesta. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. No se permite como uso único. Se debe garantizar el acceso vehicular por vía local o interna de manzana.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		RESTRINGIDO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
	rientos, áreas comunes o áreas abiertas.				

ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		RESTRINGIDO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
<p>Comercio Tipo A: Grupos 1 y 2</p> <p>Comercio Tipo B: Grupos 1 y 2.</p>	<p>Se permite en la totalidad del área de actividad en las súpermanzanas A, C, N, K, L, U y T, como uso único o integrado a otros usos permitidos. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben implementar sistemas de mitigación del ruido.</p>	<p>Comercio Tipo A: Grupo 3.</p> <p>Comercio Tipo B: Grupo 3</p>	<p>En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso con acceso vehicular sobre vías locales o internas propuestas desde vías tipo V-2, V-3 y V-4. Las actividades de consumo de licor y juegos de azar, no podrán localizarse a menos de 200 m de usos educativos, de culto y/o de salud. Los usos CB304 y CB305, se permiten únicamente en la súpermanzanas U y T. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben implementar sistemas de mitigación del</p>	<p>Comercio Tipo B: Grupo 3: Únicamente los usos CB302, CB303, CB304 y CB305.</p>	<p>En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso con acceso vehicular sobre vías locales o internas propuestas desde vías tipo V-2, V-3 y V-4. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica. Las actividades de consumo de licor y juegos de azar, no podrán localizarse a menos de 200 m de usos educativos, de culto y/o de salud. Los usos CB301, CB302 y CB303 se</p>

 EC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		RESTRINGIDO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
			ruido. Su desarrollo se permite cumpliendo con las normas ambientales locales y nacionales sobre la materia.		permiten únicamente en la súpermanzana A, cumpliendo con las disposiciones y las normas municipales y ambientales, locales y nacionales sobre la materia.

AREAS DE ACTIVIDAD DOTACIONAL					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		RESTRINGIDO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
Institucional grupos 1 y 2	Los usos IL1, IL2, IL5 se desarrollarán de acuerdo a la normativa nacional vigente que compete.	Comercial Grupo 1 CB106, CB108, CB109, CB110. Comercial grupo 2 CB212, CB213, CB214, CB215, CB216, CB217, CB218.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso, cumpliendo con la normativa nacional vigente que compete. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica.	Institucional grupo 2 IZ1, IZ2, IZ3, IZ4. IM1, IM2, M3, IM4.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido deben desarrollarse mitigando los impactos negativos. Los usos IZ1, IZ2, IZ4, IM1, IM2, IM3 y los que ocupen más de 8.000 m2 de suelo o tengan un área construida superior a 10.000 m2 deberán mitigar sus impactos ambientales y urbanísticos de acuerdo con un plan de implantación o un plan de manejo ambiental y urbanístico.

4 EC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Parágrafo 1. No se permite la localización de vivienda y actividades comerciales en predios inundables, en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial (incluyendo zonas verdes de los perfiles vehiculares), áreas de servidumbre por trazado de líneas de energía de alta tensión, redes de servicios públicos o reservas para transporte masivo, franjas de control ambiental, de aislamiento o áreas designadas como espacio público en el plano U1 "Propuesta General de Urbanismo"

Parágrafo 2. No se permite la localización de viviendas en las áreas afectadas por los aislamientos de las PTAR y las granjas avícolas, demarcadas en el Plano U1 "Propuesta General de Urbanismo", sin embargo, en estas áreas se podrán localizar áreas comunes y estacionamientos. El potencial de vivienda se calculará sobre la totalidad del área de las supermanzanas o manzanas, sin perjuicio del área afectada.

Parágrafo 3. En las áreas de actividad Residencial, Comercial o Dotacional del Macroproyecto cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible y/o restringido en el presente documento, se entenderá prohibido.

Parágrafo 4. Además de lo dispuesto anteriormente, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997", las Normas Técnicas Colombianas 4140, 4144, 4201 de 1997, 4143, 4145, 4279 y 4349 de 1998 sobre accesibilidad de las personas al medio físico y las normas de sismo resistencia NSR-10 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 5. La localización de las zonas consignadas en los cuadros anteriores, se encuentra definida en el Plano U1 "Plano Urbanístico General".

CAPÍTULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

ARTICULO 35. SÚPERMANZANAS. El Macroproyecto tendrá una sola unidad de ejecución, la cual se desarrollara por etapas divida en supermanzanas, las cuales tendrán como área útil mínima individual de 0.99 has y área útil máxima individual de 97.465,29 m² (9.75 has).

Las supermanzanas, con excepción de las manzanas B y K deberán estar delimitadas por vías vehiculares públicas o zonas verdes públicas por sus cuatro costados. La sumatoria de las áreas útiles del Macroproyecto corresponde a 465.635,45 m².

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Se permite la subdivisión de supermanzanas en manzanas, con un área útil mínima resultante de una hectárea (1.00 has), siempre y cuando las manzanas resultantes tengan al menos un frente sobre vía vehicular pública demarcada en el plano U-01 y sean colindantes con el sistema de espacio público.

ARTICULO 36. ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES.

La organización de las unidades prediales, se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

- 1. Sistema de Loteo:** Solo se permiten por loteo individual para usos comerciales o dotacionales, el área mínima será de 2000 m², siempre y cuando se garantice el acceso por una vía vehicular de las trazadas en el plano M-06 "Sistema de Movilidad".
- 2. Sistema de agrupación:** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

ARTICULO 37. ALTURAS, ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS.

1. Manejo de Altura: Para edificaciones que desarrollen en las áreas de actividad Residencial, Comercial y Dotacional, se determinará la altura de acuerdo a la tipología y súpermanzana del MISN así:

SUPERMANZANA	Número máximo de Pisos Vivienda Multifamiliar
Residencial	
Súpermanzana S, R, Ñ, O	5 Pisos
Súpermanzana B, D, E, F, G, H, M	15 Pisos
Comercial	
Súpermanzana A, C, L, K, N, U, T	5 pisos
Dotacional	
Súpermanzana J, I, P, Q	5 pisos
Equipamiento Comunal	
Manzana 1, 2, 3, 4	5 pisos

Disposiciones:

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,40 metros para vivienda y 2.70 para otros usos.

EC

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros; excepto en los usos de comercio, servicios, equipamiento colectivo y de logística e institucional, en donde la altura entre placas será libre siempre y cuando la altura máxima de la edificación no supere la aplicación de la siguiente fórmula: $3,80 \text{ metros} \times \text{No. Pisos} + 1,50 \text{ metros}$.
 - Se considera como piso no habitable los espacios que se destinen a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado. Los espacios considerados como no habitables no se contabilizarán como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se planteen en el nivel de acceso.
 - Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios e institucional se contabilizará como piso.
2. Manejo de Antejardines: Se exige sobre vías vehiculares con una dimensión mínima de 3,00 metros.
- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
 - Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
 - Los antejardines deben mantener el mismo nivel del andén en su totalidad.
 - El antejardín deberá ser empradizado, exceptuando las áreas para ingreso vehicular y peatonal.
3. Manejo de Aislamientos: Se exige aislamiento entre edificaciones correspondiente a un tercio de la altura de la edificación más alta, con una dimensión mínima de 6,00 metros. El aislamiento entre manzanas vecinas, se calculará desde el eje de la vía o desde el punto medio, del trayecto perpendicular más largo, entre los límites de manzanas vecinas.

Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad de la fachada aislada y se exigen a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee.

Disposiciones:

- Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad de la fachada aislada.
- Se exige a partir del nivel de terreno o el nivel de acabado de la placa superior del sótano, cuando éste se plantee.

bc

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

- Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
- Los aislamientos laterales y posteriores exigidos entre edificaciones que presenten fachadas abiertas, se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee.
- Los aislamientos entre edificaciones que presenten fachadas abiertas, se aplicarán a partir del nivel del terreno.
- No se permiten avances de fachada sobre áreas de aislamiento que colinden con zonas verdes.

4. Antejardín: Se exige sobre vías vehiculares con una dimensión mínima de 3,00 metros.

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Los antejardines deben mantener el mismo nivel del andén en su totalidad.
- El antejardín deberá ser empedrado, exceptuando las áreas para ingreso vehicular y peatonal.

ARTICULO 38. SÓTANOS. Los sótanos se permiten en el MISN, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 m sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
- La altura libre entre placas será como mínimo de 2,30 metros.
- Los usos permitidos en sótanos serán los relacionados con estacionamientos, cuartos de máquinas, basuras y depósitos.

ARTICULO 39. RAMPAS Y ESCALERAS. El inicio de las rampas y escaleras se exige a partir del paramento de construcción.

Se deben cumplir con los lineamientos contemplados en la NTC 4143 de 2004: Accesibilidad de las personas al medio físico: edificios, rampas fijas.

ARTICULO 40. AVANCE DE FACHADA. Los avances de fachada frente a antejardín (voladizos), se permiten con una dimensión máxima de 1.00 metros a partir del segundo piso, en la totalidad de la fachada. Estos no podrán cerrarse ni ocuparse.

Los avances de fachada al interior del área útil (aleros, balcones), se permiten con una dimensión máxima de 1.00 metros a partir del



"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

segundo piso, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

No se permiten avances de fachada sobre áreas de aislamiento que colinden con zonas verdes.

ARTICULO 41. ZONAS DURAS. Hasta 0.1 A.U.Mz. Se consideran áreas duras: caminos peatonales, ciclorutas, canchas deportivas, juegos infantiles.

ARTICULO 42. ESTACIONAMIENTOS. Las soluciones para estacionamientos, se regirán por las disposiciones contenidas en el siguiente cuadro:

Usos del Área Util	Estacionamientos Privados	Estacionamientos Visitantes
Uso Residencial:		
Vivienda Multifamiliar VIP	1 x cada 5 viviendas	1 x cada 10 viviendas
Vivienda Multifamiliar VIS	1 x cada vivienda	1 x cada 8 viviendas
Vivienda Multifamiliar No VIS	2 x cada vivienda	
Estacionamientos para motocicletas VIP, VIS, No VIS	1 x cada 2 viviendas	No se exige
Uso Comercial:		
Comercio Tipo A Grupo 1	No se exige	
Comercio Tipo A Grupo 2	1 x cada 60 m2	
Comercio Tipo A Grupo 3	1 x cada 60 m2	1 x cada 250 m2
Comercio Tipo B Grupo 1	No se exige	
Comercio Tipo B Grupo 2	1 x cada 60 m2	
Comercio Tipo B Grupo 3	1 x cada 60 m2	1 x cada 250 m2
Uso Institucional / Dotacional:		
Institucional Grupo 1 cobertura Local	1 x cada 100 m2	
Institucional Grupo 1 cobertura Zonal	1 x cada 100 m2	
Institucional Grupo 2 cobertura Zonal	1 x cada 50 m2	
Institucional Grupo 2 cobertura Metropolitana	1 x cada 50 m2	

1. Disposiciones:

- Los estacionamientos se contabilizan sobre el área de ventas y/o servicio de los establecimientos donde se desarrolle el uso.
- El área generadora de estacionamientos para uso comercial, servicios e institucional, corresponde al área construida sin áreas de instalaciones, subcentrales, puntos fijos, circulaciones,

[Handwritten signature]

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

estructura, muros de fachada y la propia área de estacionamiento.

- Los estacionamientos de visitantes se calcularán sobre el área resultante de descontar las áreas administrativas del área total generadora. En las escuelas y colegios, jardines infantiles, bibliotecas y museos de escalas local y zonal se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio de cada uso, tales como las aulas de clase en las escuelas, colegios y jardines infantiles, las salas de lectura y las áreas de exposiciones en bibliotecas y museos, excluidos los espacios de servicios complementarios. En los establecimientos educativos de escalas local y zonal se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores.
- En el evento que se desarrollen varios usos en la misma manzana, el requerimiento total de estacionamientos será la resultante de la suma de la exigencia de cada uno de los usos propuestos en la supermanzana.
- El tamaño mínimo para estacionamiento de vehículos es de 4,50 metros x 2,20 metros. La circulación de vehículos debe tener mínimo 5,00 metros libres.
- En todos los usos, se exige un (1) espacio de parqueo para personas con movilidad reducida por cada 50 cupos exigidos con dimensión mínima de 4,50 metros x 3,80 metros. En caso de tener menos de 50, se exigirá al menos un cupo por edificación.
- Se podrán construir estacionamientos en sótanos, semisótano y el 50% del primer piso, siempre y cuando no se encuentren sobre la fachada, a excepción del acceso vehicular. También se podrán construir en superficie hasta el 50% de la superficie de las zonas duras, es decir no podrán ocupar más allá del 5% del A.U.Mz.
- Para el comercio Tipo B Grupo 3, se debe destinar una zona de cargue y descargue para parqueo temporal de 6,00 x 12,00 metros y su área de maniobra para un vehículo, por cada 2500 m² construidos.
- El acceso vehicular a los predios debe hacerse por vía local, cuando esta no exista, se podrá acceder por la vía de menor perfil sobre la que tenga frente la manzana. No se permiten accesos vehiculares a menos de 20 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas del sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- Los parqueaderos de motocicletas deben asegurar el espacio adecuado para su estacionamiento y su movilidad. Se debe considerar un largo mínimo de 2,50 metros y un ancho mínimo de 1,50 metros por plaza de estacionamiento para motocicleta, donde se permita el acceso y salida del conductor. Así mismo se debe garantizar el acceso directo al estacionamiento desde



"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

una vía público o privada, cuyo ancho mínimo de la calzada de movilidad para las motocicletas no puede ser inferior a 3 metros. No se deben estacionar motocicletas una detrás de otra creando servidumbre al momento de retirar una de ellas. En todo caso, se deberá entregar las plazas de motocicletas con cerramiento para proporcionar seguridad a las mismas.

2. Estacionamientos para el uso de equipamiento colectivo: Los estacionamientos se calculan sobre el área resultante de descontar las áreas administrativas del área total generadora. En los establecimientos de educación, cultural y de asistencia se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio de cada uso, tales como las aulas de clase en el educativo; los salones comunales, salas de lectura y exposiciones en el cultural, excluidos los espacios de servicios complementarios. En los colegios se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores.

3. Accesos vehiculares:

- El acceso vehicular a los predios que desarrollen uso de comercio, servicios e institucional, debe hacerse por vía local o interna.
- No se permiten accesos vehiculares a menos de 20 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas del sardinel de acceso y el de la esquina más próxima.

ARTICULO 43. ESTACIONAMIENTOS EN SUPERFICIE. Hasta 0.1 A.U.Mz. podrá ser ocupada para estacionamientos en superficie. No se contabilizarán como estacionamientos en superficie las vías peatonales o vehiculares internas, ni las rampas de accesos a sótanos y semi-sótanos, o accesos a estacionamientos en superficie.

ARTICULO 44. AREA PERMEABLE. Mínimo 0.4 A.U.Mz. Deberán estar arborizadas y las masas arbóreas existentes se incorporarán al diseño paisajístico. El aprovechamiento forestal y manejo de la capa vegetal existente deberá responder a las normas de la CDMB.

ARTICULO 45. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Toda edificación destinada a vivienda debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de las fachadas, patios y ductos de luz. Las edificaciones destinadas al uso comercial, servicios e institucional, deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación.

Los espacios principales tales como áreas sociales, estudios y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualquiera de sus

f
EQ

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente, exceptuando las áreas destinadas a servicios sanitarios, cocina y depósitos, las cuales podrán ventilarse a través de ductos. Las áreas destinadas a servicios sanitarios, para usos distintos a vivienda, se podrán ventilar por ductos o por medios mecánicos.

ARTICULO 46. CERRAMIENTOS. Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial en conjunto cerrado, el cual se hará con las siguientes especificaciones: un cerramiento de hasta 1.80 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un antepecho de hasta 0.50 metros.

En predios con uso comercial y de servicios, no se permite el cerramiento de antejardines.

Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

Los cerramientos de carácter temporal se harán en materiales livianos y se permiten en los siguientes casos:

- Entre predios sin urbanizar y el espacio público.
- En áreas de reserva o afectación vial.
- En las áreas de cesión de espacio público y equipamiento, mientras dura la construcción de la etapa correspondiente de la urbanización.

ARTICULO 47. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se permite la construcción de salas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la etapa en construcción, en los términos del parágrafo 3 del artículo 7 del Decreto 1469 de 2010.

ARTICULO 48. TORRES DE ASCENSORES, TANQUES DE AGUA Y SIMILARES. Las torres de ascensores, tanques de agua y similares, no se tendrán en cuenta para la aplicación de los índices de edificabilidad, pero los volúmenes deberán retroceder por lo menos cuatro (4) metros, medidos desde el paramento de las fachadas exteriores del último piso o quedar debajo de una línea de cuarenta y cinco (45) grados de pendiente trazada a partir de la línea de intersección del paramento del último piso con el plano de la fachada.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

**TÍTULO V
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO**

**CAPÍTULO I
ETAPAS DE EJECUCION DEL MACROPROYECTO**

ARTICULO 49. DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 1 del artículo 13 del Decreto 4260 de 2007, para la ejecución del Macroproyecto el área objeto de intervención contará con un único Proyecto Urbanístico General cumpliendo con los porcentajes mínimos de cesión obligatoria para parques y equipamientos comunales públicos; para su desarrollo se divide en 8 etapas de ejecución, permitiéndose subdividir en sub-etapas, cada una de las cuales requerirá de las respectivas licencias de urbanización y construcción.

Parágrafo. La delimitación y localización de las etapas de Ejecución quedan identificadas en el Plano No. M -12 "Unidad de Ejecución 1 - Etapas.

ARTICULO 50. ÁREAS POR ETAPAS DE EJECUCIÓN: Las áreas definidas para cada una de las etapas de ejecución que conforman el Macroproyecto son las siguientes:

ETAPA 1.

	%	
	AB	ANU

Área no urbanizable:			
Ambientales: Incluye cauces, áreas de inundación, periodo de retención de sólidos y rondas de protección ambiental.	87.698,78	35,66%	
Rondas hídricas (Incluye cauces)	87.698,78	35,66%	
Río de Oro	60.130,78	24,45%	
Quebrada Chorro Grande	27.568,00	11,21%	
Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	
Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	
Afectaciones urbanísticas	48.913,40	11,10%	
Vías de plan arterial	26.962,60	2,16%	
Transversal Guatiguará POT AMB PV=44m	26.962,60	10,96%	

Handwritten signature or initials.

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Circunvalar de Guatiguará - Perfil PV1=41 m Transporte Público y Cicloruta	0,00	0,00%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (UE1)	0,00	0,00%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (Fase II)	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	9.101,97	0,73%	
PTAR PIENTA	9.101,97	3,70%	
Aislamiento PTAR el Santuario	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario Plan Zonal	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR PIENTA	12.848,83	1,03%	
Aislamiento PTAR 75m	12.848,83	5,22%	
Servidumbre colector aguas servidas	0,00	0,00%	
Colector Suratoque	0,00	0,00%	
TOTAL AFECTACIONES	186.612,18	55,55%	
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	409.316,69	44,45%	100,00%

CESIONES URBANÍSTICAS	58.668,47	23,86%	53,67%
Sistema de Espacio Público	32.186,14	2,58%	29,44%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	16.206,96	6,59%	14,83%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	15.979,18	6,50%	14,62%
Parque Pienta	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	0,00%
Sistema Vial local	14.985,67	1,20%	13,71%
Par Vial Este - Perfil PV3=33m Alimentador y Cicloruta	12.121,25	4,93%	11,09%
Par Vial Oeste - Perfil PV4=22m	0,00	0,00%	0,00%
Vías Locales - Perfil PV5=12m	2.864,42	1,16%	2,62%
Cesiones públicas para Equipamientos	11.496,66	0,92%	10,52%
Equipamiento 1	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 2	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 3	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 4	11.496,66	4,67%	4,67%
AREA UTIL	50.648,22	20,59%	46,33%

ec

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Áreas Útiles por Uso y Tipo	Porcentaje sobre suelo		
	M2	ANU	AU Mz
Residencial VIP	28.664,39	26,22%	56,60%
Comercial	21.983,83	20,11%	43,40%
	50.648,22	46,33%	100,00%

	M2	M2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE		109.316,69	
ANU PARA CALCULO DE CP		109.316,69	
Parques	27.329,17		25,00%
Equipamientos	5.465,83		5,00%
CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA		32.795,01	
CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA		43.682,80	
Parques	4.856,97		
Equipamientos	6.030,83		
CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)		10.887,79	
Parques	4.856,97		
Equipamientos	6.030,83		
EXCESO ACUMULADO		10.887,79	

ETAPA 2.

	%	
	AB	ANU

Área no urbanizable			
Ambientales: Incluye cauces, áreas de inundación periodo de retorno de 100 años y zonas de protección hídrica.	28.756,39	30,18%	
Rondas hídricas (Incluye cauces)	28.756,39	30,18%	
Río de Oro	28.756,39	30,18%	
Quebrada Chorro Grande	0,00	0,00%	
Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	
Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	
Afectaciones Urbanísticas	0,00	11,0%	
Vías de plan arterial	0,00	0,00%	
Transversal Guatiguará POT AMB PV=44m	0,00	0,00%	
Circunvalar de Guatiguará - Perfil PV1=41 m Transporte Público y Cicloruta	0,00	0,00%	

EF

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (UE1)	0,00	0,00%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (Fase II)	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario Plan Zonal	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR 75m	0,00	0,00%	
Servidumbre colector aguas servidas	0,00	0,00%	
Colector Suratoque	0,00	0,00%	
TOTAL AFECTACIONES	28.756,39	30,13%	

AREA NETA URBANIZABLE - ANU	66.515,04	69,82%	100,00%
------------------------------------	------------------	---------------	----------------

CESIONES URBANÍSTICAS	25.839,55	27,12%	38,85%
Sistema de Espacio Público	9.852,15	0,79%	14,81%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	9.852,15	10,34%	14,81%
Parque Pienta	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	0,00%
Sistema Vial local	15.987,40	1,28%	24,04%
Par Vial Este - Perfil PV3=33m Alimentador y Cicloruta	8.490,22	8,91%	12,76%
Par Vial Oeste - Perfil PV4=22m	4.270,87	4,48%	6,42%
Vías Locales - Perfil PV5=12m	3.226,31	3,39%	4,85%
Cesiones públicas para Equipamientos	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 1	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 2	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 3	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 4	0,00	0,00%	0,00%
AREA UTIL	40.675,49	42,69%	61,15%

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Áreas Útiles por Uso y Tipo	Porcentaje sobre suelo		
	M2	ANU	AU Mz
Residencial VIP	26.766,33	40,24%	65,80%
Dotacional Privado	13.909,16	20,91%	34,20%
	40.675,49	61,15%	100,00%

	M2	M2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE		66.515,04	
ANU PARA CALCULO DE CP		66.515,04	
Parques	16.628,76		25,00%
Equipamientos	3.325,75		5,00%
CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA		19.954,51	
CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA		9.852,15	
Parques	-6.776,61		
Equipamientos	-3.325,75		
CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)		-	
Parques	-1.919,64		
Equipamientos	2.705,07		
EXCESO ACUMULADO		785,43	

ETAPA 3.

	%	
	AB	ANU

Área no urbanizable Ambiental Incluye cauces, áreas de inundación período de retorno de 100 años y rondas de protección hídrica	39.960,30	23,18%	
Rondas hídricas (Incluye cauces)	39.960,30	23,18%	
Río de Oro	39.960,30	23,18%	
Quebrada Chorro Grande	0,00	0,00%	
Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	
Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	
Afectaciones Urbanísticas	0,00	0,00%	
Vías de plan arterial	0,00	0,00%	
Transversal Guatiguará POT AMB PV=44m	0,00	0,00%	
Circunvalar de Guatiguará - Perfil PV1=41 m Transporte Público y Cicloruta	0,00	0,00%	

ft

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (UE1)	0,00	0,00%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (Fase II)	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario Plan Zonal	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR 75m	0,00	0,00%	
Servidumbre colector aguas servidas	0,00	0,00%	
Colector Suratoque	0,00	0,00%	
TOTAL AFECTACIONES	39.960,30	23,18%	

AREA NETA URBANIZABLE - ANU	132.423,65	76,82%	100,00%
------------------------------------	-------------------	---------------	----------------

CESIONES URBANÍSTICAS	68.232,93	39,58%	51,52%
Sistema de Espacio Público	55.429,77	4,44%	41,86%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	51.694,58	29,99%	39,04%
Parque Pienta	3.735,19	2,17%	2,82%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	0,00%
Sistema Vial local	12.803,16	1,02%	9,67%
Par Vial Este - Perfil PV3=33m Alimentador y Cicloruta	7.638,72	4,43%	5,77%
Par Vial Oeste - Perfil PV4=22m	0,00	0,00%	0,00%
Vías Locales - Perfil PV5=12m	5.164,44	3,00%	3,90%
Cesiones públicas para Equipamientos	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 1	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 2	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 3	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 4	0,00	0,00%	0,00%
AREA UTIL	64.195,72	37,24%	48,48%

84
#4

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Áreas Útiles por Uso y Tipo	Porcentaje sobre suelo		
	M2	ANU	AU Mz
Residencial VIP	39.900,76	30,13%	62,15%
Comercial	24.294,96	18,35%	37,85%
	64.195,72	48,48%	100,00%

	M2	M2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE		132.428,65	
ANU PARA CALCULO DE CP		132.428,65	
Parques	33.107,16		25,00%
Equipamientos	6.621,43		5,00%
CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA		39.728,60	
CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA		55.429,77	
Parques	22.322,61		
Equipamientos	-6.621,43		
CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)		15.701,18	
Parques	20.402,97		
Equipamientos	-3.916,36		
EXCESO ACUMULADO		16.486,61	

ETAPA 4.

	%	
	AB	ANU

Área no urbanizable	M2	%	
Ambientales: Incluye cauces, áreas de inundación periodo de retorno de 100 años y rondas de protección hídrica	27.094,15	26,35%	
Rondas hídricas (Incluye cauces)	27.094,15	26,35%	
Río de Oro	0,00	0,00%	
Quebrada Chorro Grande	27.094,15	26,35%	
Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	
Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	
Arteriales Urbanísticas	9.193,55	0,74%	
Vías de plan arterial	9.193,55	0,74%	
Transversal Guatiguará POT AMB PV=44m	3.337,33	3,25%	
Circunvalar de Guatiguará - Perfil PV1=41 m Transporte Público y Cicloruta	0,00	0,00%	

Handwritten signature/initials

“Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander”

Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (UE1)	4.748,41	4,62%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (Fase II)	1.107,81	1,08%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario Plan Zonal	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR 75m	0,00	0,00%	
Servidumbre colector aguas servidas	0,00	0,00%	
Colector Suratoque	0,00	0,00%	
TOTAL AFECTACIONES	36.287,70	35,29%	

AREA NETA URBANIZABLE - ANU	66.524,89	64,71%	100,00%
------------------------------------	------------------	---------------	----------------

CESIONES URBANISTICAS	42.127,30	40,97%	63,33%
Sistema de Espacio Público	14.307,07	1,14%	21,51%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	14.307,07	13,92%	21,51%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	0,00	0,00%	0,00%
Parque Pienta	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	0,00%
Sistema Vial local	4.779,04	0,38%	7,18%
Par Vial Este - Perfil PV3=33m Alimentador y Cicloruta	0,00	0,00%	0,00%
Par Vial Oeste - Perfil PV4=22m	3.239,99	3,15%	4,87%
Vías Locales - Perfil PV5=12m	1.539,05	1,50%	2,31%
Cesiones públicas para Equipamientos	23.041,19	1,84%	34,64%
Equipamiento 1	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 2	23.041,19	22,41%	22,41%
Equipamiento 3	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 4	0,00	0,00%	0,00%
AREA UTIL	24.397,59	23,73%	36,67%

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Áreas Útiles por Uso y Tipo	Porcentaje sobre suelo		
	M2	ANU	AU Mz
Residencial VIS	7.504,57	11,28%	30,76%
Comercial	16.893,02	25,39%	69,24%
	24.397,59	36,67%	100,00%

	M2	M2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE		66.524,89	
ANU PARA CALCULO DE CP		66.524,89	
Parques	16.631,22		25,00%
Equipamientos	3.326,24		5,00%
CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA		19.957,47	
CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA		37.348,26	
Parques	-2.324,15		
Equipamientos	19.714,95		
CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)		17.390,79	
Parques	18.078,81		
Equipamientos	15.798,59		
EXCESO ACUMULADO		33.877,40	

ETAPA 5.

	%	
	AB	ANU

Área no urbanizable			
Ambientales: Incluye ríos, áreas de inundación periodo de retorno de 100 años y rondas de protección hídrica:			
	0,00	0,00%	
Rondas hídricas (Incluye cauces)	0,00	0,00%	
Río de Oro	0,00	0,00%	
Quebrada Chorro Grande	0,00	0,00%	
Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	
Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	
Afectaciones urbanísticas:	5.613,55	11,00%	
Vías de plan arterial	5.613,55	0,45%	
Transversal Guatiguará POT AMB PV=44m	0,00	0,00%	
Circunvalar de Guatiguará - Perfil PV1=41 m Transporte Público y Cicloruta	0,00	0,00%	

Att

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (UE1)	2.971,39	4,04%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (Fase II)	2.642,16	3,60%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario Plan Zonal	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR 75m	0,00	0,00%	
Servidumbre colector aguas servidas	0,00	0,00%	
Colector Suratoque	0,00	0,00%	
TOTAL AFECTACIONES	5.613,55	7,64%	

AREA NETA URBANIZABLE - ANU	67.854,97	92,36%	100,00%
------------------------------------	------------------	---------------	----------------

CESIONES URBANISTICAS	21.084,86	28,70%	31,07%
Sistema de Espacio Público	449,83	0,04%	0,66%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	449,83	0,61%	0,66%
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	0,00	0,00%	0,00%
Parque Pienta	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	0,00%
Sistema Vial local	20.635,03	1,65%	30,41%
Par Vial Este - Perfil PV3=33m Alimentador y Cicloruta	9.593,25	13,06%	14,14%
Par Vial Oeste - Perfil PV4=22m	2.908,14	3,96%	4,29%
Vías Locales - Perfil PV5=12m	8.133,64	11,07%	11,99%
Cesiones públicas para Equipamientos	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 1	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 2	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 3	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 4	0,00	0,00%	0,00%
AREA UTIL	46.770,11	68,66%	68,91%

9 #d

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Áreas Útiles por Uso y Tipo	Porcentaje sobre suelo		
	M2	ANU	AU Mz
Residencial VIS	39.252,95	57,85%	83,93%
Dotacional Privado	7.517,16	11,08%	16,07%
	46.770,11	68,93%	100,00%

	M2	M2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE		67.854,97	
ANU PARA CALCULO DE CP		67.854,97	
Parques	16.963,74		25,00%
Equipamientos	3.392,75		5,00%
CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA		20.356,49	
CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA		449,83	
Parques	-16.513,91		
Equipamientos	-3.392,75		
CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)		-	
Parques	1.564,90		
Equipamientos	12.405,84		
EXCESO ACUMULADO		13.970,74	

ETAPA 6.

CUADRO DE AREAS DE FORMULACIÓN ETAPA 6	%	
	AB	ANU

Área no urbanizable Ambiental: Incluye cauces, áreas de inundación periodo de retorno de 100 años y zonas de protección hídrica.	37.279,25	17,27%
Rondas hídricas (Incluye cauces)	37.279,25	17,27%
Río de Oro	0,00	0,00%
Quebrada Chorro Grande	37.279,25	17,27%
Quebrada Suratoque	0,00	0,00%
Quebrada La Colorada	0,00	0,00%
Afectaciones urbanísticas	25.237,68	11,00%
Vías de plan arterial	25.237,68	2,02%
Transversal Guatiguará POT AMB PV=44m	2.058,66	0,95%
Circunvalar de Guatiguará - Perfil PV1=41 m Transporte Público y Cicloruta	23.179,02	10,74%

Ed

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (UE1)	0,00	0,00%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (Fase II)	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario Plan Zonal	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR 75m	0,00	0,00%	
Servidumbre colector aguas servidas	0,00	0,00%	
Colector Suratoque	0,00	0,00%	
TOTAL AFECTACIONES	62.516,93	28,95%	

ÁREA NETA URBANIZABLE - ANU	153.899,16	71,05%	100,00%
------------------------------------	-------------------	---------------	----------------

CESIONES URBANÍSTICAS	89.189,27	41,31%	58,14%
Sistema de Espacio Público	68.184,40	5,46%	44,45%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	44.253,63	20,50%	28,85%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	0,00	0,00%	0,00%
Parque Pienta	23.930,77	11,08%	15,60%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	0,00%
Sistema Vial local	17.525,40	1,40%	11,42%
Par Vial Este - Perfil PV3=33m Alimentador y Cicloruta	6.234,25	2,89%	4,06%
Par Vial Oeste - Perfil PV4=22m	8.215,14	3,80%	5,36%
Vías Locales - Perfil PV5=12m	3.076,01	1,42%	2,01%
Cesiones públicas para Equipamientos	3.479,47	0,28%	2,27%
Equipamiento 1	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 2	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 3	3.479,47	1,61%	1,61%
Equipamiento 4	0,00	0,00%	0,00%
ÁREA UTIL	64.209,89	29,74%	41,86%

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Áreas Útiles por Uso y Tipo	Porcentaje sobre suelo		
	M2	ANU	AU Mz
Residencial VIS	30.856,00	20,11%	48,05%
Comercial	14.750,93	9,62%	22,97%
Dotacional Privado	18.602,96	12,13%	28,97%
	64.209,89	41,86%	100,00%

	M2	M2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE		153.399,16	
ANU PARA CALCULO DE CP		153.399,16	
Parques	38.349,79		25,00%
Equipamientos	7.669,96		5,00%
CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA		46.019,75	
CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA		71.663,87	
Parques	29.834,61		
Equipamientos	-4.190,49		
CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)		25.644,12	
Parques	31.399,51		
Equipamientos	8.215,35		
EXCESO ACUMULADO		39.614,86	

ETAPA 7.

CUADRO DE AREAS DE FORMULACION ETAPA 7	%	
	AB	ANU

Área no urbanizable			
Ambientales: Incluye cauces, áreas de inundación periodo de retorno de 100 años y zonas de protección hídrica	0,00	0,00%	
Rondas hídricas (Incluye cauces)	0,00	0,00%	
Río de Oro	0,00	0,00%	
Quebrada Chorro Grande	0,00	0,00%	
Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	
Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	
Afectaciones urbanísticas	5.363,52	11,00%	
Vías de plan arterial	5.363,52	0,43%	
Transversal Guatiguará POT AMB PV=44m	0,00	0,00%	
Circunvalar de Guatiguará - Perfil PV1=41 m Transporte Público y Cicloruta	5.363,52	8,48%	

[Handwritten signature]

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (UE1)	0,00	0,00%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (Fase II)	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario Plan Zonal	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR 75m	0,00	0,00%	
Servidumbre colector aguas servidas	0,00	0,00%	
Colector Suratoque	0,00	0,00%	
TOTAL AFECTACIONES	5.363,52	8,48%	

AREA NETA URBANIZABLE = ANU	57.877,70	91,52%	100,00%
------------------------------------	------------------	---------------	----------------

CESIONES URBANISTICAS	11.399,55	18,03%	19,70%
Sistema de Espacio Público	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	0,00	0,00%	0,00%
Parque Pienta	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	0,00	0,00%	0,00%
Sistema Vial local	11.399,55	0,91%	19,70%
Par Vial Este - Perfil PV3=33m Alimentador y Cicloruta	4.297,62	6,80%	7,43%
Par Vial Oeste - Perfil PV4=22m	2.669,06	4,22%	4,61%
Vías Locales - Perfil PV5=12m	4.432,87	7,01%	7,66%
Cesiones públicas para Equipamientos	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 1	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 2	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 3	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 4	0,00	0,00%	0,00%
AREA UTIL	46.478,15	78,49%	80,30%

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Áreas Útiles por Uso y Tipo	Porcentaje sobre suelo		
	M2	ANU	AU Mz
Residencial VIS	17.409,17	30,08%	37,46%
Comercial	12.267,73	21,20%	26,39%
Dotacional Privado	16.801,25	29,03%	36,15%
	46.478,15	80,30%	100,00%

	M2	M2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE		57.877,70	
ANU PARA CALCULO DE CP		57.877,70	
Parques	14.469,43		25,00%
Equipamientos	2.893,89		5,00%
CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA		17.363,31	
CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA		0,00	
Parques	-14.469,43		
Equipamientos	-2.893,89		
CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)		-	
Parques	16.930,09		
Equipamientos	5.321,46		
EXCESO ACUMULADO		22.251,55	

ETAPA 8.

CUADRO DE AREAS DE FORMULACIÓN ETAPA 8	%	
	AB	ANU

Área no Urbanizable Ambiental: Incluye cauces, áreas de inundación período de retorno de 100 años y rondas de protección hídrica	47.934,12	17,07%
Rondas hídricas (Incluye cauces)	47.934,12	17,07%
Río de Oro	0,00	0,00%
Quebrada Chorro Grande	0,00	0,00%
Quebrada Suratoque	39.463,64	14,06%
Quebrada La Colorada	8.470,48	3,02%
Afectaciones Urbanísticas	42.593,90	11,0%
Vías de plan arterial	33.013,66	2,64%
Transversal Guatiguará POT AMB PV=44m	0,00	0,00%
Circunvalar de Guatiguará - Perfil PV1=41 m Transporte Público y Cicloruta	18.329,47	6,53%

Handwritten signature/initials

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (UE1)	9.105,27	3,24%	
Anillo Central Piedecuesta - Perfil PV2=33m Alimentador y Cicloruta (Fase II)	5.578,92	1,99%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR el Santuario	4.140,65	0,33%	
Aislamiento PTAR el Santuario Plan Zonal	4.140,65	1,47%	
Aislamiento PTAR PIENTA	0,00	0,00%	
Aislamiento PTAR 75m		0,00%	
Servidumbre colector aguas servidas	5.439,59	0,44%	
Colector Suratoque	5.439,59	1,94%	
TOTAL AFECTACIONES	90.528,02	32,24%	

AREA NETA URBANIZABLE - ANU	190.244,90	67,76%	100,00%
------------------------------------	-------------------	---------------	----------------

GESTIONES URBANÍSTICAS	61.984,62	22,08%	32,58%
Sistema de Espacio Público	52.467,39	4,20%	27,58%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	41.466,22	14,77%	21,80%
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	0,00	0,00%	0,00%
Parque Pienta	0,00	0,00%	0,00%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	11.001,17	3,92%	5,78%
Sistema Vial local	3.742,77	0,30%	1,97%
Par Vial Este - Perfil PV3=33m Alimentador y Cicloruta	0,00	0,00%	0,00%
Par Vial Oeste - Perfil PV4=22m	0,00	0,00%	0,00%
Vías Locales - Perfil PV5=12m	3.742,77	1,33%	1,97%
Cesiones públicas para Equipamientos	5.774,46	0,46%	3,04%
Equipamiento 1	5.774,46	2,06%	2,06%
Equipamiento 2	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 3	0,00	0,00%	0,00%
Equipamiento 4	0,00	0,00%	0,00%
AREA UTIL	128.260,28	45,68%	67,42%

f
ff

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Áreas Útiles por Uso y Tipo	Porcentaje sobre suelo		
	M2	ANU	AU Mz
Residencial VIS	30.794,99	16,19%	24,01%
Comercial Logístico	97.465,29	51,23%	75,99%
	128.260,28	67,42%	100,00%

	M2	M2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE		190.244,90	
ANU PARA CALCULO DE CP		190.244,90	
Parques	47.561,23		25,00%
Equipamientos	9.512,25		5,00%
CESIÓN PÚBLICA REQUERIDA		57.073,47	
CESIÓN PÚBLICA PROPUESTA		58.241,85	
Parques	4.906,17		
Equipamientos	-3.737,79		
CESIÓN PÚBLICA (EXCESO/FALTANTE)		1.168,38	
Parques	21.836,25		
Equipamientos	1.583,68		
EXCESO ACUMULADO		23.419,93	

ARTICULO 55. DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIS Y VIP. El Macroproyecto "PIENTA- Homenaje Comunero al Bicentenario" establece un potencial de viviendas de 12.420 unidades distribuidas en las supermanzanas B, D, E, F, G, H, M, Ñ, O, R y S, de las cuales 3.180 son unidades VIP y 9.240 unidades son VIS.

ARTICULO 56. ÁREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA. Para los desarrollos de vivienda por Sistema de agrupación, el tamaño mínimo de la vivienda, es el siguiente:

Área mínima construida de Vivienda:

- Vivienda VIP: 45 m²
- Vivienda VIS: 55 m²

Parágrafo: El área mínima construida de vivienda para VIS podrá ser de 50 m² siempre y cuando el valor de venta sea menor a 125 SMMLV

El Macroproyecto establece las siguientes áreas para el desarrollo de vivienda VIS y VIP:

EF

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

SUPERMANZANA	ÁREA (m2)	DESTINACIÓN
RESIDENCIAL		
Ñ	24,574	VIP
R	26,766	VIP
S	28,664	VIP
O	15,327	VIP
B	30,795	VIS
E	15,456	VIS
F	16,281	VIS
G	7,505	VIS
H	7,516	VIS
D	17,409	VIS
M	30,856	VIS
Residencial VIS	125,818	VIS
Residencial VIP	95,331	VIP
Total Residencial	221,149	

TÍTULO V
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y
ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA

CAPÍTULO I
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTICULO 51. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El Macroproyecto no establece un Sistema Equitativo de Reparto de Cargas y Beneficios, por cuanto con los índices de edificabilidad establecidos para el Macroproyecto, se podrá financiar la totalidad de las cargas generales estructurantes y adicionales acá establecidas.

Parágrafo 1. Podrán las entidades territoriales, departamentales o nacionales aportar recursos para la financiación de cargas generales y adicionales asumidas por el urbanizador en el Macroproyecto; caso en el cual el urbanizador deberá reasignar los recursos que tenía destinados para la financiación de la carga correspondiente a la ejecución de obras adicionales, tales como la construcción de equipamientos, redes de gas,

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

entre otras obras, en el ámbito del Macroproyecto que no constituya carga general.

ARTICULO 52. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. Para los suelos dentro de la unidad de ejecución del Macroproyecto, se ha determinado la siguiente edificabilidad, que permite al urbanizador la financiación de las cargas generales, adicionales y locales.

Uso	Densidad	Cant.	I.C.	I.C.M.
Vivienda VIP	335	3.180	0,30	1,50
Vivienda VIS	735	9.240	0,30	4,5
Total AU Vivienda	562	12.420	--	--
Usos complementarios	--	--	0,70	2,00

CAPITULO II ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA

ARTICULO 53. ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA. El Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA- Homenaje Comunero al Bicentenario es de iniciativa pública-privada (Gobernación de Santander y propietarios del suelo), podrá contar con la participación del Gobierno Nacional, el Departamento de Santander y el apoyo del municipio de Piedecuesta.

El Macroproyecto cuenta con 465.635,45 m² de área útil para vivienda y otros usos, discriminados así: 221.149,16 m² para vivienda y 244.486,29 m² para otros usos. En cuanto a las viviendas y de acuerdo con la modelación urbanística inicial presentada por el Urbanizador, se estima la construcción y venta de 12.420 viviendas de las cuales 3.180 son VIP y 9.240 son VIS.

Se estima que la ejecución del Macroproyecto tendrá un costo total de \$932,194 millones de pesos M/Cte., correspondientes al valor de suelo, las obras de urbanismo de cargas generales, adicionales y cargas locales de acuerdo con la modelación urbanística inicial.

El presupuesto incluye tanto los costos directos como los costos indirectos discriminados a continuación:

Handwritten signature/initials

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

ÍTEM	%	VR. TOTAL MCOP
Terreno	3.98%	\$ 35,838
Afectaciones	1.09%	\$ 10,177
Cesiones	1.39%	\$ 12,317
Útil	1.50%	\$ 13,344
Urbanismo	24.06%	\$ 213,571
Adquisición de terrenos afectados	0.14%	\$ 1,227
Cargas locales	6.11%	\$ 54,284
Cargas generales	9.18%	\$ 81,533
Cargas adicionales	3.74%	\$ 33,167
Costo Indirecto	4.88%	\$ 43,361
Viviendas	71.91%	\$ 638,349
Costo directo	54.37%	\$ 482,641
Costo indirecto	17.54%	\$ 155,708
Subtotal	99.95%	\$ 887,758
Costo Financiero	2.31%	\$ 20,493
Impuesto de renta	4.22%	\$ 37,457
Devolución del IVA	-1.52%	(\$ 13,514)
Presupuesto total		\$ 932,194

a. Presupuesto detallado:

1	TERRENO	
	SUBTOTAL TERRENO	\$ 35,837,977,800
2	URBANISMO	
2.1	Cargas Locales	
	Alcantarillado Sanitario y Pluvial	\$ 12,182,418,325
	Acueducto	\$ 5,684,213,015
	Red Eléctrica y de Comunicaciones	\$ 9,247,837,292
	Malla Vial Local	\$ 3,620,862,777
	Par Vial Este	\$ 3,250,668,196
	Par Vial Oeste	\$ 6,324,810,894
	Mobiliario y Dotación de Espacio Público	\$ 13,973,258,880
	Subtotal Directos Cargas Locales	\$ 54,284,069,379
	AIU Cargas Locales	\$ 10,031,696,021
	Subtotal Cargas Locales	\$ 64,315,765,400
2.2	Cargas Generales	
	Regularización de la Calzada Existente de la Transversal Guatiguará	\$ 3,342,646,159
	Construcción de la Calzada Interna del Anillo Central	\$ 4,176,921,345
	Regularización de la Calzada Existente de la Circunvalar Guatiguará	\$ 2,487,832,592

EF

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

	Ampliación del perfil de la Circunvalar ² Guatiguará (Calzada Nueva)	\$ 1,625,275,160
	Puente Circunvalar Guatiguará - Quebrada Chorro Grande	\$ 5,145,000,000
	Puente Circunvalar Guatiguará - Quebrada Suratoque	\$ 5,703,600,000
	Puente Anillo Central Calzada Interna - Quebrada Chorro Grande	\$ 1,925,700,000
	Puente Anillo Central Calzada Interna - Quebrada Suratoque	\$ 2,175,600,000
	Puente Transv. Guatiguará Calzada Interna - Quebrada Chorro Grande	\$ 4,733,400,000
	Tanque de Almacenamiento "La Colina"	\$ 1,184,194,759
	Conector PTAP - Macroproyecto	\$ 1,440,768,735
	PTAR PIENTA	\$ 22,711,317,012
	PTAP Río Lato	\$ 9,215,042,770
	Ampliación del perfil de la Transversal Guatiguará (Calzada Nueva)	\$ 4,829,984,426
	Ampliación del perfil del Anillo Central (Calzada Nueva)	\$ 2,001,321,345
	Puente Transv. Guatiguará Calzada Nueva - Quebrada Chorro Grande	\$ 4,733,400,000
	Puente Anillo Central Calzada Nueva - Quebrada Chorro Grande	\$ 1,925,700,000
	Puente Anillo Central Calzada Nueva - Quebrada Suratoque	\$ 2,175,600,000
	Subtotal Directos Cargas Generales	\$ 81,533,304,303
	AIU Cargas Generales	\$ 15,067,354,635
	Suelo para regularización de la Calzada Existente Transv. Guatiguará	\$ 909,214,500
	Subtotal Cargas Generales	\$ 97,509,873,439
2.3	Cargas Generales Adicionales	
	Ampliación del Tramo Conector Transversal Guatiguará	\$ 18,166,565,799
	Equipamientos Públicos	\$ 15,000,000,000
	Subtotal Directos Cargas Generales Adicionales	\$ 33,166,565,799
	AIU Cargas Generales Adicionales	\$ 6,129,181,360
	Suelo para ampliación del perfil del Anillo Central (Calzada Nueva)	\$ 317,539,188
	Subtotal Cargas Generales Adicionales	\$ 39,613,286,347
2.4	Otros Costos Indirectos	
	Derechos, Impuestos y Licencias (Incl. prediales)	\$ 2,983,083,296
	Estudios y Diseños de Urbanismo y Formulación	\$ 3,696,000,000
	Interventoría	\$ 5,069,518,184
	Administración, Trabajo Social y Gerencia	\$ 383,725,856
	Subtotal Otros Costos Indirectos	\$ 12,132,327,336
	SUBTOTAL URBANISMO	\$ 213,571,252,522

[Handwritten signature]

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

3 VIVIENDAS		
3.1	Costo Directo	
	Unidades VIP	\$ 79,727,911,328
	Unidades VIS	\$ 402,912,876,284
	Unidades No-VIS	\$ 0
	Subtotal Costo Directo	\$ 482,640,787,612
3.2	Costos Indirectos	
	Honorarios del Constructor (Incl. IVA)	\$ 89,578,130,181
	Estudios y Diseños Técnicos de Viviendas	\$ 2,413,203,938
	Derechos, Impuestos y Licencias	\$ 9,962,651,219
	Interventoría	\$ 17,238,963,652
	Administración, Promoción y Gerencia	\$ 36,515,436,957
	Subtotal Costos Indirectos	\$ 155,708,385,947
	SUBTOTAL VIVIENDAS	\$ 638,349,173,559
4 OTROS		
	Gastos Financieros	\$ 20,492,985,362
	Impuesto de Renta	\$ 37,456,887,524
	Devolución del IVA	-\$ 13,513,942,053
	SUBTOTAL OTROS	\$ 44,435,930,832

b. Máxima edificabilidad del Macroproyecto. Los aprovechamientos urbanísticos del Macroproyecto son:

Producto	Unidad			Total Macroproyecto		
	Área	SMMLV	Valor 2014	Cant.	Área	Valor 2014
VIP	45	70	\$43.12	3,180	143,100	\$137,122
VIS	60	135	\$83.16	9,240	554,400	\$768,398
Subtotal Vivienda				12,420	697,500	\$905,520
Usos complementarios					489,038	\$ 130,444
Total Macroproyecto					1,186,538	\$1,035,964

c. Avalúo de Referencia. El valor inicial del suelo de los predios objeto del presente estudio se determinó con base en los avalúos comerciales solicitados por el promotor a la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, Seccional Santander, Registro Nacional de Avaluadores # 07003791, del mes de abril de 2011. El estudio determinó los siguientes valores:

ff

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Predio	Valor Predio (2011)	Área de Lote según avalúo	Valor /m ² (2011)	Valor /m ² (2014)
P-001 Villa Paulina	\$ 7.626.201.000	247.486 m ²	\$ 30.815	\$33.379
P-002 Lote 2	\$ 3.532.200.000	110.000 m ²	\$ 32.111	\$34.783
P-003 Hacienda Santa Rita	\$ 15.262.500.000	500.000 m ²	\$ 30.525	\$33.065
P-004 El Santuario	\$ 6.663.625.171	386.813 m ²	\$ 17.227	\$18.661
Total Avalúos			\$ 26.454	\$ 28.656

Con base en los citados avalúos, el valor por metro cuadrado de suelo para el Macroproyecto se establece así:

Predio	Valor Predio (2014)	Área de Lote según plano	Valor /m ² (2011)	Valor /m ² (2014)
Área delimitación	\$35.837.977.800	1.250.627 m ²	\$ 26.454	\$ 28.656

Cálculo del valor inicial de referencia del suelo.

De esta manera, el valor inicial del suelo, indexado a valor presente de 2014, se fija en VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$28.656) por metro cuadrado, correspondiente a la suma de TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$35.837.977.800) para la totalidad del área delimitada o cuerpo cierto.

ARTICULO 54. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LA EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO. El Macroproyecto se desarrollará en una sola unidad de actuación, dividida en 8 etapas de ejecución. El plazo para la ejecución del Macroproyecto será de 12 años. El desarrollo de vivienda VIP podrá ser ejecutado en un término no menor a 3 años. El siguiente es el cronograma estimado de ejecución:

TOTAL	1940	2020	1300	680	660	800	720	760	640	780	640	800	680	12420
VIS	640	640	800	680	660	800	720	760	640	780	640	800	680	9240
VIP	1300	1380	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3180
ETAPA 1														
VIP	1300	1380	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2680

Handwritten signature/initials

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

ETAPA 3															
VIS	640	640	800	680	660	800	720	760	0	0	0	0	0	0	5700
ETAPA 4															
VIS	0	0	0	0	0	0	0	0	640	620	0	0	0	0	1260
ETAPA 6															
VIP	0	0	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500
ETAPA 7															
VIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160	640	800	680	0	2280

ARTICULO 55. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN. En el siguiente cuadro se presenta la proyección de inicio de construcción de las unidades de vivienda del Macroproyecto

VIVIENDAS	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Etapa 1													
Etapa 3													
Etapa 4													
Etapa 6													
Etapa 7													

ARTICULO 56. CIERRE FINANCIERO. Para financiar la construcción de las 12.420 unidades de vivienda y de las cargas locales del urbanismo que plantea el Macroproyecto, se proponen diferentes fuentes de recursos como son:

1. La venta de las unidades privadas;
2. Aportes de capital del urbanizador;
3. Créditos de banca corporativa y banca constructor.
4. Subsidios del Gobierno Nacional, entre otros.

ARTICULO 57. FUENTES Y USOS. El consolidado de fuentes y usos de los recursos de carácter público y privado que se aplicarán en el Macroproyecto se consolidan en el siguiente cuadro:

FUENTES		USOS	
Ventas VIS - Recursos Privados	\$ 313,786	Costo Lote	\$ 35,838
Ventas VIP - Recursos Privados	\$ 71,303	Adquisición de terrenos afectados	\$ 1,227
Ventas No-VIS - Recursos Privados	\$ 0	Construcción de urbanismo	\$ 212,344
Subrogaciones	\$ 520,430	Construcción de viviendas	\$ 638,349

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Venta de manzanas comerciales	\$ 130,444	Costo financiero	\$ 20,493
Aporte públicos		Impuesto de renta	\$ 37,457
Retorno del IVA	\$ 13,514	Utilidad	\$ 103,770
SUBTOTAL FUENTES	\$ 1,049,478	SUBTOTAL USOS	\$ 1,049,478
Desembolso de deuda	\$ 27,121	Pago Deuda y devolución de aportes	\$ 52,121
Aportes privados	\$ 25,000		
TOTAL FUENTES	\$ 1,101,600	TOTAL USOS	\$ 1,101,600

Parágrafo. El urbanizador podrá presentar el proyecto ante FONVIVIENDA para que se estudie la viabilidad de asignarle subsidios familiares de vivienda de conformidad con lo previsto en el Decreto 3450 de 2009, los cuales se ejecutarán a través del rubro de Macroproyectos, de conformidad con la normativa vigente, igualmente, se podrá presentar el proyecto a cualquier otra modalidad de subsidios y/o programas de vivienda del Gobierno Nacional.

TÍTULO VI OTRAS DISPOSICIONES

ARTICULO 58. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS LICENCIAS URBANÍSTICAS. En aplicación de lo previsto en el artículo 1 del Decreto 3671 de 2009, los titulares del derecho de dominio de los predios que conforman el área del Macroproyecto solicitarán ante la Secretaria de Planeación del municipio, la aprobación del proyecto urbanístico general de la unidad de ejecución del Macroproyecto, así como la expedición de las licencias urbanísticas para la ejecución de las obras correspondientes de las etapas del Macroproyecto, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Resolución y en los términos del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, complemente, modifique o la sustituya.

ARTICULO 59. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN. Se deberá obtener la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General para la Unidad de Ejecución. Por cada etapa se deberá solicitar y obtener licencia de urbanización y de construcción, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, complemente, modifique o sustituya.

En todo caso, no podrá expedirse la correspondiente licencia de urbanización si los propietarios de los inmuebles que conforman cada etapa no acreditan la certificación sobre la disponibilidad inmediata de

Handwritten signature

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional
PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el
municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

los servicios públicos domiciliarios para la totalidad de los predios que hacen parte de la misma y los demás requisitos establecidos en la normativa vigente.

ARTICULO 60. VIGILANCIA Y CONTROL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 1º de la Ley 810 de 2003, la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en la presente Resolución y en Plan de Ordenamiento del municipio, corresponde al alcalde municipal o a su delegado.

ARTICULO 61. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA. De conformidad con lo previsto en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, mediante la presente Resolución se concretan los motivos de utilidad pública para la adquisición de inmuebles requeridos para el desarrollo y ejecución de las obras contempladas en el presente Macroproyecto respecto de la Unidad de Ejecución, en los términos de la Ley 388 de 1997 y las normas que la adicionen, complementen o sustituyan.

ARTICULO 62. INCORPORACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanización, se delimitarán las áreas de cesión obligatoria destinadas a parques, plazas, vías vehiculares y peatonales y equipamientos, acotándose y amojonándose para cada unidad de ejecución de acuerdo con el plano topográfico incorporado.

En todo caso, la incorporación de áreas públicas deberá ceñirse estrictamente a lo previsto en los artículos 117 de la Ley 388 de 1997 y 51 del Decreto 1469 de 2010 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. La propiedad de las áreas de cesión que se destinen para espacio público debe transferirse al municipio de Piedecuesta cumpliendo con los requisitos legales para el efecto.

La entrega material de las áreas de cesión se adelantará de conformidad con lo previsto en el artículo 52 del Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTICULO 63. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la adopción del Macroproyecto PIENTA- Homenaje Comunero al

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

Bicentenario constituye hecho generador de la participación en el efecto plusvalía.

Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

- a. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
- b. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando al índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

El área objeto de la participación en plusvalía será igual al número total de metros cuadrados de cada predio, luego de haberse descontado el área correspondiente a cesiones urbanísticas destinadas a espacio público y protección y soporte ambiental, así como el área de las afectaciones en razón de la red vial primaria y secundaria u otras obras públicas, tales como las correspondientes a redes primarias de servicios públicos.

El valor final del suelo se determina con base en el mejor aprovechamiento del suelo con la nueva normativa del suelo definida por la acción urbanística de su incorporación al suelo urbano (la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano) y se determina a través del valor residual como mejor aproximación a la incidencia del suelo en la estructura productiva del desarrollo inmobiliario.

Los recursos provenientes del recaudo de la plusvalía generados por el Macroproyecto, deberá ser destinado por el municipio a obras a cargo del mismo en el proyecto y que no estén contempladas como carga general asumida por el Urbanizador.

TITULO VII DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 64. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, el Macroproyecto que se adopta con la presente resolución constituye determinante de ordenamiento de superior jerarquía, y en consecuencia el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Municipio de Piedecuesta,

9/14

"Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA - Homenaje Comunero al Bicentenario, localizado en el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander"

incorporarán en la cartografía y las planchas oficiales del Municipio los planos que hacen parte de la presente resolución.

En todo caso y mientras se incorporan los planos topográficos a la cartografía oficial, la Secretaria de Planeación de Piedecuesta deberá tramitar y resolver las solicitudes de licencias de urbanización y/o construcción con sujeción a las disposiciones y cartografía de la presente resolución.

ARTICULO 65. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en la presente Resolución se registrarán por las normas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Piedecuesta, el documento técnico de soporte que sustenta la presente resolución y las normas que regulan el desarrollo urbanístico de orden nacional y municipal.

ARTICULO 66. COMUNICACIÓN DE LA DECISIÓN. Envíese copia del presente acto administrativo al municipio de Piedecuesta y a la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB.

ARTICULO 67. VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

ARTICULO 68. NOTIFICACIÓN. Notifíquese personalmente el presente acto a la Gobernación de Santander en cabeza de su Gobernador como representante legal del Departamento o a quien haga sus veces.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los



LUIS FELIPE HENAO CARDONA

Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

