

## SUBTÍTULO 4. SISTEMAS RURALES

### Capítulo 1. HIDROGRAFÍA RURAL

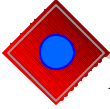
**Artículo 316º. De la Hidrografía Rural.** El sistema hídrico rural está compuesto por las quebradas ubicadas en el suelo rural, incluyendo los nacimientos de corrientes naturales de agua.

**Artículo 317º. Del Sistema Hídrico del Corregimiento Uno.** A continuación se indican las quebradas pertenecientes a los corregimientos uno, discriminados por veredas que hacen parte del sistema hidrográfico del componente general.

| VEREDAS        | QUEBRADAS  |
|----------------|--|
| Vijagual       | Quebrada La Lomera   |
| San Pedro Bajo | Quebrada La Esperanza  |
| San Pedro Alto |  |
| El Aburrido    | Quebrada La Piscina<br>Quebrada La Lomera  |
| San Cayetano   | La Jabonera  |
| Santa Rita     | Quebrada La Honda<br>Quebrada La Guadua<br>Quebrada Hoyo Frío<br>Quebrada La Pajuila |
| Angelinos      | Quebrada El Oso<br>Quebrada La Honda   |
| La Esmeralda   | Quebrada La Lomera   |
| San Ignacio    |  |
| La Sabana      | Quebrada La Pajuila  |
| El Pablón      |  |

**Artículo 318º. Del Sistema Hídrico del Corregimiento Dos.** A continuación se indican las quebradas pertenecientes a los corregimientos dos, discriminados por veredas que hacen parte del sistema hidrográfico del componente general.

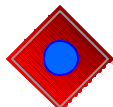
| VEREDAS       | QUEBRADAS   |
|---------------|---|
| Cuchilla Alta | Nacimiento El Yoto<br>Nacimiento Palo Blanco<br>Quebrada San Miguel |
| Bolarquí Alto | Nacimiento El Limo<br>Nacimiento Bolarquí<br>Quebrada Guarumales    |



|                          | Quebrada El Tigre<br>Quebrada Los Barretos<br>Quebrada Palo Blanco   |
|--------------------------|--|
| VEREDAS                  | QUEBRADAS  |
| Monserate                | Quebrada El Rincón<br>Quebrada Los Monos   |
| Bolarquí Bajo            | Quebrada El Yoto<br>Quebrada Palo Blanco<br>Quebrada El Naval<br>Quebrada El Limo                              |
| Magueyes                 | Nacimiento La caseta<br>Nacimiento La Honda<br>Quebrada Trapiche Viejo<br>Quebrada Palmichal o olla del Muerto |
| La Capilla parte alta    | Quebrada Guarumos<br>Nacimiento Hoyo Frío<br>Quebrada Guarumales<br>Quebrada La Honda                          |
| Los Santos               | Quebrada El oso<br>Quebrada El Otopo<br>Quebrada La Lajita<br>Quebrada La Honda<br>Quebrada El Serrucho        |
| La Capilla parte baja    | Quebrada Guarumos<br>Quebrada Guarumales   |
| Retiro Grande parte Baja |  |

**Artículo 319º. Del Sistema Hídrico del Corregimiento Tres.** A continuación se indican las quebradas pertenecientes a los corregimientos tres, discriminados por veredas que hacen parte del sistema hidrográfico del componente general.

| VEREDAS                 | QUEBRADAS  |
|-------------------------|--|
| Pedregal                |  |
| El Gualilo Alto         |  |
| El Gualilo              |  |
| Retiro Grande Acueducto | Quebrada La Araña<br>Quebrada El Indio<br>Quebrada El Hoyo<br>Quebrada La Tijereta<br>Quebrada Campo Hermoso<br>Quebrada El Puerto<br>Quebrada El Brasil |



|                          |   |
|--------------------------|---|
|                          | Quebrada El Roble<br>Quebrada El Volante                          |
| San José                 | Quebrada La Rana  |
| Retiro Chiquito          | Quebrada Campo Hermoso  |
| <b>VEREDAS</b>           | <b>QUEBRADAS</b>  |
| 10 de Mayo Santa Bárbara | Quebrada del Siete<br>Quebrada Cañada Seca<br>Quebrada La Iglesia |
| La Malaña                |   |

## Capítulo 2. EQUIPAMIENTO DEL SECTOR RURAL

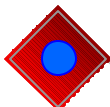
**Artículo 320°. De los Equipamiento del Sector Rural.** Los Equipamiento del Sector Rural son espacios y construcciones destinadas a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar.

**Artículo 321°. De la Política para la Localización de Equipamiento.** Plantear un conjunto de equipamientos en el sector rural minimizando los desplazamientos y promoviendo el desarrollo de sus veredas y corregimientos, atendiendo sus necesidades y respondiendo a los criterios de cobertura, evitando el desplazamiento y la migración hacia el sector urbano.

**Artículo 322°. De los Equipamientos Rurales por Unidades de Servicios.** Las unidades de servicios consolidaran los Centros Rurales Integrales, los cuales podrían estar compuestos por: Escuelas, Colegio de Bachillerato, Polideportivos, Cancha Múltiple, Inspección de Policía, Salón Comunal, Puesto de Salud, Salón Comunitario, Capillas y Centros de acopio

**Artículo 323°. De Las Unidades de Servicios Rurales en el Corregimiento Uno.** Las unidades de servicios rurales ubicadas en las veredas del corregimiento uno son los siguientes:

| VEREDAS        | EQUIPAMIENTO  |
|----------------|---|
| Vijagual       | Colegio Bachillerato<br>Polideportivo<br>Salón Comunal                    |
| San Pedro Bajo | Escuela<br>Capilla<br>Cancha Múltiple                                     |
| San Pedro Alto | Escuela<br>Polideportivo  |
| El Aburrido    | Salón Comunitario<br>Escuela<br>Polideportivo<br>Complementar el complejo |



|                |   |
|----------------|---|
|                | Educativo y Recreacional  |
| San Cayetano   | Escuela<br>Polideportivo<br>Restaurante Escolar   |
| <b>VEREDAS</b> | <b>EQUIPAMIENTO</b>   |
| Santa Rita     | Salón Comunitario<br>Escuela<br>Puesto de Salud<br>Polideportivo<br>Restaurante Escolar |
| Angelinos      | Complejo Educativo y Recreacional   |
| La Esmeralda   | Restaurante Escolar<br>Escuela<br>Polideportivo   |
| San Ignacio    | Cancha Múltiple   |
| La Sabana      | Complejo Educativo y Recreacional   |
| La Cemento     | Cancha Múltiple   |
| El Pablón      |   |

Se incluye la Construcción de un Colegio Tecnológico en el sector de Frigosán y un Polideportivo dentro del Corregimiento uno, queda por definir su ubicación.

**Artículo 324°. De Las Unidades de Servicios Rurales en el Corregimiento Dos.** Las unidades de servicios rurales ubicadas en las veredas del corregimiento dos son los siguientes:

| <b>VEREDAS</b> | <b>EQUIPAMIENTO</b>   |
|----------------|---|
| Cuchilla Alta  | Escuela Cuchilla Alta<br>Bachillerato Rural<br>Cancha Múltiple                              |
| Bolarquí Alto  | Escuela Bolarquí<br>Puesto de Salud<br>Capilla<br>Cancha Múltiple<br>Restaurante Escolar    |
| Monserate      | Escuela Monserate<br>Cancha Múltiple<br>Centro de Salud<br>Capilla<br>Inspección de Policía |
| Bolarquí Bajo  |   |
| Magueyes       | Escuela Magueyes<br>Cancha Múltiple<br>Puesto de Salud<br>Restaurante Escolar               |



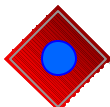
| La Capilla parte alta    | Escuela<br>Cancha Múltiple<br>Puesto de Salud<br>Restaurante Escolar                       |
|--------------------------|--|
| VEREDAS                  | EQUIPAMIENTO   |
| Los Santos               | Escuela Los Santos<br>Centro Salud<br>Complementar el complejo<br>Educativo y Recreacional |
| La Capilla parte baja    | Escuela<br>Puesto de Salud<br>Cancha<br>Inspección de policía<br>Restaurante Escolar       |
| Rosa Blanca              | Escuela  |
| Retiro Grande Parte Baja | Escuela  |

Se incluye la Construcción de un Colegio Tecnológico y un Polideportivo dentro del Corregimiento Dos, queda por definir su ubicación.

#### **Artículo 325°. De Las Unidades de Servicios Rurales en el Corregimiento Tres.**

Las unidades de servicios rurales ubicadas en las veredas del corregimiento tres son los siguientes:

| VEREDAS                  | EQUIPAMIENTO  |
|--------------------------|---|
| Pedregal                 | Capilla<br>Salón Comunal<br>Complementar el complejo<br>Educativo y Recreacional          |
| El Gualilo Alto          |   |
| El Gualilo               | Escuela El Gualilo<br>Cancha de Fútbol<br>Proyecto Salón Comunitario                      |
| Retiro Grande Acueducto  | Escuela San Luis<br>Polideportivo<br>Complementar el complejo<br>Educativo y Recreacional |
| San José                 | Escuela San José  |
| Retiro Chiquito          | Complejo Educativo y Recreacional   |
| 10 de Mayo Santa Bárbara | Parcelas Recreativas  |
| La Malaña                | Escuela La Malaña<br>Cancha Múltiple<br>Salón Comunal                                     |



Se incluye la Construcción de un Colegio Tecnológico en la Vereda la Malaña y un polideportivo dentro del Corregimiento tres, quedando por definir su ubicación.

### Capítulo 3. CLASIFICACIÓN VIAL RURAL

**Artículo 326°. De la Comunicación Vial Rural.** La buena comunicación vial rural permite la interconexión de los corregimientos y veredas entre sí. La función primordial desde el punto de vista vehicular es brindar accesibilidad.

**Artículo 327°. De la jerarquía vial Rural.** Las vías en el sector rural se clasifican de acuerdo de acuerdo al alcance y a las posibilidades de conexión que presenta. Para la zona rural el sistema vial tendrá cuatro niveles de jerarquía, así:

1. Vías rurales primarias
2. Vías rurales secundarias
3. Vías rurales terciarias
4. Caminos.

Consultar plano UR5 denominado sistema vial rural.

**Artículo 328°. De las Vías Rurales Primarias.** Son aquellas vías integradoras de las veredas y a su vez permite la comunicación con uno o más corregimientos.

**Artículo 329°. De las Vías Rurales Secundarias.** Son aquellas que permiten el acceso directo a las veredas desde las vías primarias.

1. Para los corregimientos 1 y 2 se plantea la siguiente propuesta vial:
  - a. Construcción vía entre corregimiento 1 y 2 sector la Cemento, Santa Rita, Magueyes y Capilla Baja hasta el Colegio.
  - b. Construcción puente Suratá en la vereda Capilla Baja.
  - c. Construcción vía sector la escuela a corral de Piedra a vereda Magueyes.
  - d. Construcción muro de contención sector el puente en vereda Magueyes.
  - e. Construcción vía Bosconia Santa Rita vereda los Santos.
  - f. Construcción vía de la escuela hacia Bahondo vereda Bolarquí Alto.
  - g. Construcción vía sector Casa Nueva a sector Las Palmas vereda Monserrate.
  - h. Construcción vía vereda el Pedregal y Malaña, Pedregal y Rosa Blanca, Pedregal Morrórico. Construcción vía paralela bocatoma del Acueducto.
  - i. Construcción vía interna de Retiro grande a Retiro parte baja.
  - j. Construcción vía la María - Capilla parte baja, construcción vía la María y la parte baja de la capilla sector planadas.
  - k. Construcción Puente sobre Río Suratá frente a planta Zaragoza.
  - l. Rectificación vía vereda Cuchilla Alta sector la escuela, vía la Estación a finca Guarumales, de Guarumales a finca la Sabana, de la Sabana a los Naranjos, conexión a Finca Paloblanco y de Palo Blanco a la Aurora.
  - m. Paradero de Buses entre Bosconia y Rosablanca



2. Para el corregimiento 3 se plantea la siguiente propuesta vial:
  - a. Diseño, Construcción y mantenimiento de vías rurales en los 3 corregimientos.
  - b. Construcción vía nueva San Pedro alto el aburrido
  - c. Construcción puente entre el Aburrido y San Pedro alto sobre la quebrada la Lomera
  - d. construcción puente peatonal frente a Frigosán
  - e. Ampliación vía sobre la quebrada la Pajula
  - f. Construcción vía de los Santos a la vía Matanza
  - g. Construcción vía nueva de Capilla Baja - Capilla Alta
  - h. Prolongación vía de la Colina al Kilometro 9 vereda Santa Barbara.
  - i. Vía entrada a Buenos Aires sector las Palmeras, Palmeras a finca la Meseta.
3. Construcción huellas vehiculares del sistema vial de los tres corregimientos.
4. Construcción de las vías conectoras sobre vías principales a las fincas productoras en los tres corregimientos.

**Artículo 330°. De las Vías Rurales Terciarias.** Son aquellas que a partir de las vías primarias y secundarias posibilitan la comunicación hacia los diferentes predios.

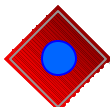
**Artículo 331°. De los Caminos.** Permiten la movilidad peatonal y animal y pueden cruzar grandes extensiones del territorio, convirtiéndose en vías de carácter intermunicipal o Interregional.

**Artículo 332°. De la sección mínima de vías rurales.** Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos de los componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el municipio de Bucaramanga.

1. Para las vías primarias.
  - a. Calzada Mínima 6.00 metros
  - b. Cuneta – berma o andén según el caso 2.00 metros
  - c. Sección pública mínima 10.00 metros
  - d. Retiro mínimo 15.00 metros a eje de vías
  - e. Pendiente Transversal
    - Superficie afirmada 3%
    - Superficie asfaltada 1%

La superficie de rodadura deberá ser como mínimo, afirmada.

2. Para las vías secundarias y terciarias
  - a. Calzada Mínima 4.00 metros
  - b. Cuneta – berma o andén según el caso 1.50 metros
  - c. Sección pública mínima 7.00 metros
  - d. Retiro mínimo 13.50 metros



**Artículo 333º. De la red Peatonal Rural.** En el área rural la red peatonal esta conformada por la red de caminos y puentes que sirven para el acceso a veredas y que aún hoy son utilizadas por la población. Algunos de estos caminos presentan valores por su antigüedad, ya que hicieron parte de las rutas de comunicación en la época de la colonia para la comunicación con los municipios vecinos y la comercialización de sus productos.

#### **Capítulo 4.SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR RURAL.**

**Artículo 334º. De las Disposiciones sobre servicios públicos.** Se aplicaran todas las disposiciones contempladas sobre servicios públicos que sean pertinentes en el presente componente rural. Sin embargo a continuación se establecen algunas condiciones normativas específicas para los servicios públicos rurales.

**Artículo 335º. De las Disposiciones sobre desechos líquidos y sólidos.** En el suelo rural se tendrá en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos sólidos. En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario.

**Artículo 336º. Del tratamiento de las aguas residuales en el sector rural.** Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales, de servicios industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento básico e hídrico, garantizar el tratamiento de todo tipo de agua residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por la autoridad ambiental.

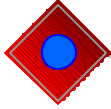
Para los asentamientos ya existentes, la administración municipal, acogerá los estudios que arroje el proyecto “ Estudio de sistemas y tecnología para solucionar la problemática del saneamiento básico e hídrico en sectores críticos del sector rural del municipio de Bucaramanga, sobre aguas residuales”, a realizar en el corto plazo, y se fijará un plazo prudencial para que en las viviendas se acojan a los correctivos recomendados para el tratamiento de sus aguas residuales.

#### **SUBTÍTULO 5. ZONAS SUBURBANAS**

##### **Capítulo 1. CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL SUBURBANA**

**Artículo 337º. De los Programas Relacionados con los Suelos en Desarrollo Urbano y de Expansión Urbana.** Considerando la expansión urbana del municipio de Bucaramanga ubicada en el sector Norte, es indispensable para cualquier desarrollo la implementación de planes parciales los cuales deben incluir parámetros normativos específicos, previo cumplimiento de los aprovechamientos estipulados en las fichas





normativas que se encuentran en los documentos anexos del POT, además de las siguientes disposiciones de orden ambiental:

1. Identificar y mapificar las restricciones ambientales físicas tales como, afectación de rondas hídricas, áreas de aferencia en fallas geológicas, amenazas naturales entre otros.
2. Proyectos de control a la contaminación: Manejo de residuos sólidos y líquidos.
3. Control y manejo de mataderos frigoríficos.
4. Control a la contaminación visual, atmosférica y al ruido.
5. Fomentar mecanismos que permitan desarrollar programas de vivienda de interés social.
6. Programa de control y mejoramiento de la calidad del agua y optimización de la prestación de servicios públicos, mejoramiento del hábitat, diseño y construcción de infraestructura de saneamiento.
7. Cumplir con las normas en materia antisísmica a nivel nacional.

**Artículo 338º. De la consolidación de las zonas suburbanas.** Se aplicará a sectores que presentan características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan y de unas directrices generales definidos por cada uno de ellos.

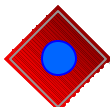
Los parámetros generales de ordenamiento establecidos para estos sectores están orientados a consolidar los usos del suelo, proteger los valores ambientales o paisajísticos que presentan, conforme a las disposiciones de la Ley 388 de 1997, la Ley 99 de 1993 y el Código de los Recursos Naturales Decreto 2811 de 1974, y corregir el déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará en ellos la generación de espacio público, infraestructura y equipamientos considerando tanto el déficit actual como las nuevas demandas.

**Artículo 339º. Del Mejoramiento Integral Suburbano.** Busca superar la mala calidad y precarias condiciones de vivienda y entorno en asentamientos existentes en el área rural, susceptible de recuperación y consolidación.

La intervención de mejoramiento de estas zonas estará dirigida específicamente a superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento a la dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo. Así mismo comprenderá la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda, con estrategias de coordinación intersectorial. En el caso de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo se procurará su relocalización y la recuperación y aprovechamiento sostenible del medio natural afectado.

Este tipo de intervención se aplicará en aquellos asentamientos que presenten algunas de las siguientes características:

1. Desvinculación de los sistemas de infraestructuras vial y transporte.
2. Deterioro e intervención inadecuada del medio ambiente.



3. Limitación crítica para el acceso a algunos de los servicios básicos (acueducto, saneamiento, energía).
4. Espacio público insuficiente e inadecuado.
5. Carencia de equipamientos básicos.
6. Constricciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
7. Inestabilidad física por inundación o deslizamiento.
8. Condiciones críticas del tamaño de la vivienda, generando hacinamiento.
9. Subdivisión intensiva, tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos.

Estas intervenciones de mejoramiento se podrán efectuar a través de macroproyectos y programas de concurrencia de la nación y la cooperación internacional. Las acciones de legalización y regulación urbanística como componentes del mejoramiento integral, están dirigidas a la disminución de la ilegalidad en la tenencia y el reordenamiento, de acuerdo con las características de desarrollo del sector donde se localicen.

## **SUBTÍTULO 6. DENSIDADES**

### **Capítulo 1. DENSIDADES HABITACIONALES DEL SECTOR RURAL**

**Artículo 340º. De la Densidades Habitacionales del Sector Rural.** Los aprovechamientos en el suelo rural se establece en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos económicos del sector rural.

Las densidades serán la resultante de la aplicación de los tamaños mínimos de lotes por unidad de vivienda que se establezcan en las áreas de intervención, presentando los mayores Aprovechamientos en suelos suburbanos y los menores en suelos de protección.

**Parágrafo.** Toda subdivisión o loteo en suelo rural para el otorgamiento de su respectiva licencia (artículo 99 de la ley 388 de 1997) deberá ajustarse a la normativa vigente para su desarrollo.

**Artículo 341º. De las Areas Mínimas de los Lotes.** Este parámetro busca controlar la subdivisión exagerada de los lotes con el fin de que no afecten los usos del suelo ni se aumente la densificación de las zonas rurales, así mismo la saturación de los acueductos y las soluciones al saneamiento de las aguas servidas.

El área mínima de los lotes para desarrollo por partición o parcelación, varía dependiendo de aspectos tales como la zonificación de los usos del suelo y el tipo de intervención posible. El área mínima será consecuente con las densidades que se establezcan por la autoridad competente y las normas que sobre el índice de ocupación y altura máxima y área mínima de lote se determine.

**Artículo 342º. De las Areas Mínimas de los Lotes en suelos de protección.** En



algunos casos será restringido el fraccionamiento de los predios y limitada su ocupación, así:

1. Se considera prohibido la localización de vivienda campestre. Las construcciones que se autoricen deben tener como propósito apoyar programas de investigación propias de la zona, turístico ecológico o visitas dirigidas. Para el efecto se determinará previamente el tratamiento de los desechos, la disponibilidad de los servicios públicos y la destinación que tendrá la edificación.
2. Todo desarrollo que se autorice debe proteger los bosques, las aguas existentes, el hábitat de la flora y la fauna local, debe garantizar la estabilidad de los suelos y la protección paisajística.
3. Los predios que contemplen áreas construidas, existentes con anterioridad a la vigencia de la ley novena de 1989, se tolerará como uso establecido, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona.

**Artículo 343°. De las Areas Mínimas de los Lotes en Suelo Rural.** La subdivisión predial en suelo rural, diferente al suelo de protección y al suelo suburbano, estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar acorde con la actividad predominante, sea de explotación agropecuaria o forestal.

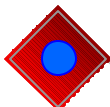
**Artículo 344°. De los Lotes Mínimos en las Áreas Desarrolladas de los Suelos Suburbanos.** Se establecerán los tamaños mínimos de los predios en concordancia con las densidades que se establezcan para cada una de las zonas demarcadas en el plano GN2 denominado Modalidades del suelo, previo estudio del censo que realizará la Oficina Asesora de Planeación.

## Capítulo 2. NORMAS PARA LAS PARCELACIONES EN ÁREAS RURALES

**Artículo 345°. Objetivo.** Se reglamentan las parcelaciones rurales con el objeto de controlar las subdivisiones de los predios productivos, conservar las formas de vida campestre y evitar la expansión de la construcción en altas densidades al exterior del perímetro urbano.

**Artículo 346°. Tipos de Parcelación en el suelo Rural.** En la clase de suelo rural se presentan tres tipos de parcelaciones dependiendo de la modalidad del Suelo, así: Para las zonas rurales de producción, para las zonas rurales con modalidad de suelo de protección y para las áreas rurales con modalidad de suelo suburbano.

**Artículo 347°. Limitaciones de la Parcelación en el suelo Rural.** Para las zonas rurales de producción se establece un área mínima concordante con el tamaño de la UAF (Unidad Agrícola Familiar) que se definirá de acuerdo a lo planteado en el artículo 315 del presente Acuerdo. Para las áreas rurales con modalidad de suelo de protección no se permite subdivisión menor al doble del resultado de la UAF y para el suelo rural con modalidad de suelo suburbano se establecen una densidad mínima equivalente a 4 viviendas por hectárea.



**Artículo 348°. De las Licencias de Parcelación.** De conformidad con el Decreto 1052 de 1998, toda parcelación o loteo en el sector rural o de Expansión Urbana, requiere de su respectiva licencia, la cual deberá ser tramitada ante la autoridad competente que para el caso de Bucaramanga, son las Curadurías Urbanas.

**Artículo 349°. De la Obligatoriedad de Licencias de Parcelación.** No se podrá constituir escritura pública de loteo sin la observancia de lo especificado en el artículo anterior.

**Parágrafo.** En los casos que se detecten loteos sin licencia en el territorio del municipio de Bucaramanga, la entidad competente iniciará el proceso de sanción determinado en las Leyes 388 de 1997 y 308 de 1996.

### **Capítulo 3. DE LAS PARCELACIONES RECREATIVAS EN ÁREAS SUBURBANAS**

**Artículo 350°. Del Concepto.** La Parcelación Recreativa es aquel dirigido a los sectores con uso del suelo suburbano sin desarrollar, orientado a para ofrecer soluciones de vivienda recreativa, a mantener rangos bajos de densidad y preservar sus condiciones ambientales.

**Artículo 351°. De las actuaciones en Parcelación Recreativa.** El desarrollo de predios en Parcelación Recreativa, se efectuará mediante las actuaciones de Parcelación y Construcción.

**Artículo 352°. De los conjuntos abiertos en Zonas de Parcelación Recreativa.** Los predios en Zonas de Parcelación Recreativa que se desarrollen como Conjuntos abiertos no podrán ser cambiados a conjuntos cerrados una vez sean entregadas las obras de infraestructura y las cesiones correspondientes.

**Artículo 353°. De los conjuntos cerrados en Zonas de Parcelación Recreativa.** Todo predio que se desarrolle por el sistema de conjunto cerrado en las zonas de Parcelación Recreativa, deberá proveer las cesiones públicas correspondiente al exterior del cerramiento del conjunto.

**Artículo 354°. De las actividades en Zonas de Parcelación Recreativa.** Para el Zonas de Parcelación Recreativa, se considera como actividad principal las dedicadas a Vivienda de baja densidad.

**Artículo 355°. De las densidades en Zonas de Parcelación Recreativa.** Los predios que se desarrollen en Zonas de Parcelación Recreativa, deberán plantear una densidad máxima determinada según su modalidad de la siguiente manera: 4 vivienda por hectárea.

**Artículo 356°. De las Cesiones Tipo A en el Zonas de Parcelación Recreativa.** Todo



proyecto que se construya en Zonas de Parcelación Recreativa, deberá proveer áreas para zonas verdes y equipamiento comunal en un porcentaje equivalente al 10% del Área Neta Urbanizable; de las cuales las tres cuartas partes estarán destinadas a zonas verdes y la restante en equipamiento comunal.

**Artículo 357°. De las cesiones Tipo B en el Zonas de Parcelación Recreativa.** Todo proyecto que se desarrolle en Zonas de Parcelación Recreativa, por el sistema de Conjunto Cerrado, deberá proveer áreas para la copropiedad equivalentes a 5 metros por cada 100 metros construidos.

**Artículo 358°. De otras cesiones públicas.** Además de las cesiones especificadas en los artículos anteriores, todo proyecto según sea la topografía y configuración de lote, deberá plantear cesiones para rondas de ríos y quebradas; líneas de alta tensión, redes maestras de servicios.

**Artículo 359°. De las normas generales del espacio urbano para el Zonas de Parcelación Recreativa.** Todo proyecto en Zonas de Parcelación Recreativa, deberá cumplir con los siguientes elementos de diseño del espacio urbano:

1. *Densidad por Hectárea.* Máximo 20 habitantes
2. *Densidad de construcción.* Máximo 1.000 m<sup>2</sup> ocupados por hectárea.
3. *Cerramientos.* Sólo se permiten cerramientos en los desarrollos individuales dedicados a vivienda unifamiliar, en los conjuntos abiertos no se permiten cerramientos.

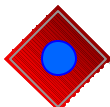
**Artículo 360°. De los Usos en Zonas de Parcelación Recreativa.** Los usos principales, compatibles, complementarios del Zonas de Parcelación Recreativa son los siguientes:

1. *Usos Principales.* Vivienda Unifamiliar.
2. *Usos Compatibles y Complementarios.* Comercio Local y Zonal Grupo 1, Agrícola de Recreación, turístico.

**Artículo 361°. De las normas Constructivas del Zonas de Parcelación Recreativa.** Todo proyecto que se desarrolle en Zonas de Parcelación Recreativa, deberá regirse por las siguientes normas:

1. *Lote Mínimo.* Mínimo 2500 m<sup>2</sup>
2. *Alturas.* Máximo dos pisos.
3. *Aislamientos sobre predios vecinos.* Mínimo 5 metros por cualquier los costados.
4. *Aislamientos sobre ríos quebradas y nacimientos de agua.* (Consultar ficha normativa RU-03)

**Artículo 362°. De los Vertimientos de Aguas Residuales.** Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales sobre las fuentes naturales, debiéndose prever un tratamiento ya sea por pozo séptico o planta de tratamiento de aguas residuales en función de la



población servida.

**Artículo 363º. Del Permiso de Concesión de Agua Domestica.** Para la captación y uso de aguas domésticas y para riego se requiere de la expedición del permiso de concesión por parte de la CDMB, entidad que reglamentará los procedimientos y especificaciones requeridas para tales proyectos.

**Artículo 364º. De las Normas Sanitarias para el Sistema de Desagües en Areas de Parcelación.** La CDMB en un término no mayor de doce meses estudiará y expedirá las normas sanitarias y ambientales para las áreas de parcelación. Esta normatividad deberá prohibir los sistemas de alcantarillados combinados y establecerá las exigencias para cada unidad independiente y las requeridas para los desarrollos por el sistema de conjunto, incluyendo los sistemas de tratamiento si se requieren.

## SUBTÍTULO 7. LA GESTIÓN RURAL

### Capítulo 1. PLANES RURALES

**Artículo 365º. De los Planes Especiales Rurales.** Para el sector se definen planes para los siguientes atributos territoriales: Del Plan para el mejoramiento de la calidad de vida y del desarrollo social y económico, Plan Ambiental Rural, los cuales deben contemplar el Equipamiento, el sistema de Vías y transporte, los Servicios Públicos, el Mejoramiento de Vivienda Rural y el Medio Ambiente

**Artículo 366º. Del Plan para el mejoramiento de la calidad de vida y del desarrollo social y económico.** Está orientado a mejorar la calidad de la vivienda y su entorno, así como al mejoramiento de la infraestructura social y de servicios, igualmente a mejorar las condiciones de mercadeo de los productos del sector rural y especialmente se trabajará en el tratamiento de aguas para el consumo humano. Todo complementado con la red vial veredal.

**Artículo 367º. Del Plan Ambiental Rural.** Está orientado a promover el adecuado usos del suelo, a contener la expansión de las actividades urbanas sobre el sector rural y a preservar las condiciones de vida del sector rural. Se promoverá la aplicación de tecnologías ambientalmente sostenibles, dando especial énfasis en la preservación de los bosques primarios y secundarios del municipio.



## TÍTULO V

### GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

#### SUBTÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

##### Capítulo 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 368º. Definición de Instrumentos de Gestión.** Son instrumentos de gestión, todos los medios de que puede utilizar la administración Municipal, según el caso, para realizar eficaz y eficientemente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que le competen. Los instrumentos de gestión pueden ser de planeamiento urbanístico, de actuación urbanística o de financiamiento del ordenamiento territorial.

**Parágrafo.** Los instrumentos de gestión deberán contemplar los mecanismos que garanticen una equitativa distribución de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los afectados, según cada caso en particular.

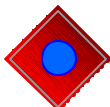
**Artículo 369º. Definición de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.** Son instrumentos de planeamiento urbanístico todas las acciones administrativas que contengan decisiones referidas al ordenamiento territorial del municipio de Bucaramanga. El presente Plan de Ordenamiento es el instrumento básico de planeamiento del desarrollo territorial del Municipio de Bucaramanga. Son igualmente instrumentos de planeamiento en el Municipio, el programa de ejecución, los planes parciales y los decretos del Alcalde mediante los cuales se desarrolle y se reglamente el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo.** También son instrumentos de planeamiento las licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionadas con ellas.

**Artículo 370º. De las Actuaciones Urbanísticas.** Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano, rural y en suelo de expansión, la urbanización y la edificación de inmuebles. También son actuaciones urbanísticas, la realización de obras públicas específicas a cargo de entidades públicas o de particulares por delegación de aquellas, así no estén directamente ligadas a un proceso de urbanización o de edificación.

**Artículo 371º. De las Clases de Actuaciones Urbanísticas.** Las actuaciones Urbanísticas son las acciones que tipifican y regulan los procesos de urbanización a través de las cuales se produce el espacio urbano construido de la ciudad. Estas son:





1. Parcelación
2. Urbanización
3. Edificación de Inmuebles.

**Artículo 372º. De la Actuación Urbanística de Parcelación.** Esta relacionada con las acciones de división y subdivisión de lotes de terreno edificados o sin edificar, así como la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen y deben cumplir con los rangos de índices de ocupación y habitabilidad estipulados en las fichas normativas y la Unidad Agrícola Familiar U.A.F.

**Artículo 373º. De la Actuación Urbanística de Urbanización.** La relacionada con acciones de adecuación de terrenos sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de localizar posteriormente actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas, (son formas de producción de espacio público que hacen parte del sistema de espacio público, su destinación será para la conformación de vías locales, equipamientos colectivos y espacio público secundario en general) las cuales serán definidas por las normas urbanísticas mediante estándares de urbanización. Además define las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos, y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado.

Este tipo de actuaciones se define para el área de expansión del sector del valle del Río de Oro, la Quebrada la iglesia y el costado norte del Río Suratá y que será desarrollada por medio de plan parcial.

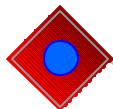
**Parágrafo.** Todo Plan Parcial que se proyecte desarrollar debe contemplar un mínimo de 15 metros cuadrados de espacio público por habitante como lo exige el Decreto 1504 de 1998.

**Artículo 374º. De la Actuación Urbanística de Edificación de Inmuebles.** Es la relacionada con las acciones encaminadas a la construcción, ampliación, modificación, adecuación, o reparación de las edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos del suelo urbano permitidos. En esta actuación se definen las siguientes categorías para la expedición de licencias.

1. Edificación Predio a Predio
2. Edificación con Licencia Colectiva.
3. Edificación con Restricciones.
4. Edificación Restringida.
5. Edificación sin fraccionamiento
6. Edificación para espacio público

**Artículo 375º. De la Edificación Predio a Predio.** Aplica a los inmuebles que cumplan con el funcionamiento de los usos de suelo urbano permitido su construcción y se permite con licencia individual o predio a predio.





**Artículo 376º. De la Edificación con Licencia Colectiva.** Aplica a inmuebles en sectores del municipio que cumplan con el funcionamiento del uso del suelo urbano permitido los incluidos en planes parciales o unidades de actuación urbanística, definidos en el P.O.T. o aquellos que se den por iniciativa del sector público y privado, posterior a la aprobación de este.

**Artículo 377º. De la Edificación con Restricciones.** Aplica a inmuebles que hacen parte del patrimonio histórico y aquellos que se incluyan una vez se haga el estudio de valoración estipulado en el Capítulo de conservación del patrimonio, tan solo permite modificaciones, adecuación para el funcionamiento del uso del suelo urbano permitido y reparaciones que no afecte su estado o valor original.

**Artículo 378º. De la Edificación Restringida.** Aplica a inmuebles que hacen parte de ecosistemas ubicados en sectores de importancia ambiental del municipio, en el cual la autoridad ambiental define las características de las intervenciones edificables que cumplan con el funcionamiento del uso urbano permitido, o aquellos que se encuentren en zonas de riesgo que tan solo se permite obras de estabilización y reparaciones hasta el momento en que se realice el traslado o reubicación de la población afectada.

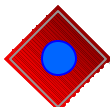
**Artículo 379º. De la Edificación sin Fraccionamiento.** Aplica a inmuebles en sectores del Municipio que cumplan con el funcionamiento del uso del suelo urbano y Suburbano permitido, en los cuales no se admite la división y subdivisión del inmueble con el objeto de preservar la calidad de vida del entorno y el desarrollo social y cultural de sus habitantes y deben cumplir con los rangos de índices de ocupación y habitabilidad estipulados en las fichas normativas designadas para estos los sectores donde se ubican dichos inmuebles.

**Artículo 380º. De la Edificación para Espacio Público.** Aplica a inmuebles en sectores del municipio que cumplen con el funcionamiento del uso del suelo urbano, Suburbano y de expansión urbana como parte integral del sistema del espacio público destinado a parques de cobertura local, zonal y metropolitana, incluye las zonas verdes y áreas libres.

**Artículo 381º. De las Formas de Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas.** Las actuaciones urbanísticas así como los proyectos, programas u obras de urbanismo o de edificación correspondientes podrán ser desarrolladas por los propietarios individuales de manera aislada, por las personas jurídicas resultantes de la asociación voluntaria de los propietarios de los inmuebles que conformen la zona objeto de la actuación, o mediante esquemas de gestión asociada, conforme a lo previsto en el capítulo 5 artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 382º. De la naturaleza de las Actuaciones Urbanísticas.** Las actuaciones urbanísticas podrán ser privadas, públicas o mixtas.

**Artículo 383º. De la naturaleza de las Actuaciones Urbanísticas Privadas.** Serán privadas las actuaciones urbanísticas aisladas que desarrollen los propietarios individuales de los respectivos predios conforme a las reglamentaciones urbanísticas y a las respectivas licencias.



**Artículo 384º. De la naturaleza de las Actuaciones Urbanísticas Públicas.** Serán públicas las actuaciones que sean desarrolladas directamente por las entidades públicas del orden municipal dentro de la órbita de sus respectivas competencias o por cualquier entidad administrativa del segundo grado del orden municipal que se cree y organice con el objeto específico de desarrollar la respectiva actuación.

**Artículo 385º. De la naturaleza de las Actuaciones Urbanísticas Mixtas.** Serán mixtas todas las actuaciones que se desarrollen por personas jurídicas o mediante cualquier otro esquema legalmente admisible de asociación voluntaria u obligatoria, en el cual participen uno o más particulares y una o más entidades públicas del orden municipal.

**Artículo 386. De la participación del Municipio en entidades mixtas para la ejecución de actuaciones urbanísticas.** En desarrollo de la facultad prevista en el inciso 4 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el municipio podrá crear entidades públicas o participar en la creación de entidades mixtas, con el fin de ejecutar programas, proyectos u obras que deban realizar por razón de las actuaciones urbanísticas previstas en este Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. En desarrollo de la facultad prevista en el inciso 5 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el municipio podrá celebrar contratos de fiducia mercantil sujetos a las reglas previstas en los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio tanto para la ejecución de proyectos urbanísticos como para la realización de programas de vivienda de interés social, sin las limitaciones y restricciones de que trata el numeral 5º del artículo 32 de la ley 80 de 1993, y siempre que las actuaciones respectivas se ajusten al presente Plan de Ordenamiento y a los instrumentos que lo desarrollen.

**Parágrafo.** También podrán participar el municipio en la gestión asociada de proyectos urbanísticos o de programas de vivienda de interés social mediante la celebración de cuentas en participación, consorcios, o mediante cualquier otra modalidad contractual legalmente válida en Colombia, siempre y cuando se adopten mecanismos que proporcionen la debida protección a los intereses patrimoniales de la entidad pública interviniente.

## **SubCapítulo 1. Planes Parciales**

**Artículo 387º. De la Definición.** Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan de Ordenamiento Territorial para las áreas del suelo urbano, para la totalidad de las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana, para algunos sectores del suelo rural y para todas las áreas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, así como para los macroproyectos y para las operaciones urbanas especiales para las cuales así se disponga explícitamente en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bucaramanga.

**Parágrafo.** El Plan Parcial es un instrumento especial que permite sujetar el desarrollo



de áreas considerables del suelo del Municipio a las mismas normas urbanísticas específicas y en la medida de lo posible a una gestión unificada, con el fin de garantizar el mejor aprovechamiento del mismo y la dotación completa de servicios públicos básicos y de los elementos de equipamiento colectivo.

**Artículo 388º. De la adopción de los Planes Parciales.** La adopción del Plan Parcial mediante Decreto expedido por el Alcalde es una condición necesaria para poder iniciar la ejecución de la actuación urbanística respectiva conforme a las disposiciones de carácter procedimental que a continuación se establecen.

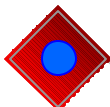
**Parágrafo.** La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan: etapa preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento.

**Artículo 389º. De la Autoría del Plan Parcial.** El proyecto de Plan Parcial puede ser elaborado tanto por el Municipio de Bucaramanga, como por las comunidades o por los particulares interesados de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 11 del Decreto Reglamentario 1507 del 4 de agosto de 1998.

**Parágrafo.** Para efectos de la aplicación de esta norma, se presumirá el interés en cabeza del particular, grupo de particulares o comunidad que presente a consideración de la Oficina Asesora de Planeación Municipal el proyecto de Plan Parcial para su estudio y aprobación. Esta presunción no admitirá prueba en contrario.

**Artículo 390º. De los Tipos de Plan Parcial.** Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

1. Planes parciales de conservación, que tendrán como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.
2. Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.
3. Planes parciales de mejoramiento integral, para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.
4. Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.
5. Planes parciales de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.
6. Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del plan de



ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana.

7. Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran

**Artículo 391º. Del Contenido de un Plan Parcial.** Para la radicación de un Proyecto de Plan Parcial por particulares o comunidades organizadas ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

1. Carta de presentación de Proyecto de Plan Parcial.
2. Propuesta de delimitación del área objeto de la actuación urbanística.
3. Los objetivos del Plan Parcial.
4. Directrices urbanísticas.
5. Las normas urbanísticas específicas para la operación urbanística o para la Unidad de Actuación.
6. Propuesta de estímulos a los propietarios e inversionistas.
7. El Diseño urbanístico.
8. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo
9. El Proyecto de la liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar a favor del Municipio y los mecanismos para realizar y asegurar el pago de la misma.
10. Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios.
11. Los procedimientos de gestión y la estrategia institucional para el desarrollo de la Unidad de Actuación y para la ejecución del proyecto respectivo.
12. Programa de ejecución de obras de urbanismo.
13. Proyección financiera.
14. Constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística.
15. Memoria justificativa del Plan Parcial.

**Artículo 392º. De la carta de presentación de Proyecto de Plan Parcial.** La Carta de Presentación del Proyecto deberá contener por lo menos lo siguiente:

1. La información requerida para su plena identificación.
2. El tipo del suelo en el cual se encuentre localizado el terreno objeto de la proyectada actuación según la clasificación en el Componente General del presente Plan de Ordenamiento.
3. El área, expresada en metros cuadrados, del terreno objeto de la proyectada actuación.
4. El nombre, identificación y datos de localización del topógrafo responsable del levantamiento de la zona objeto del plan parcial.
5. La relación de inmuebles que integran el área objeto del Plan Parcial con la denominación, el área, el nombre de los propietarios según el folio de matrícula inmobiliaria.
6. El tipo de actuación según se trate de urbanización o de edificación.
7. La forma como se desea ejecutar la actuación según si se trata de un macroyecto, de una unidad de actuación urbanística o de una operación urbana específica.



**Artículo 393º. Del proyecto delimitación del área objeto de la actuación urbanística.** El proyecto de Plan Parcial deberá incluir un levantamiento topográfico del área objeto de la actuación urbanística, a escala 1:500 elaborado y firmado por un topógrafo profesional, georeferenciado al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

Con el plano de levantamiento, de igual manera el Proyecto de Plan Parcial deberá contener una descripción literal de la zona por su cabida total expresada en metros cuadrados y linderos georeferenciados con coordenadas del IGAC.

Para aquellas actuaciones que de conformidad con lo establecido en este Plan de Ordenamiento o en el respectivo Plan Parcial, deba ser desarrolladas a través Unidades de Actuación Urbanística, además del levantamiento y de la descripción de la zona, el proyecto delimitación deberá incluir una relación de los inmuebles que conformen el área objeto de la actuación por su denominación, nomenclatura urbana si la hubiere, área real y cabida según títulos expresadas ambas en metros cuadrados, y por el número de matrícula inmobiliaria.

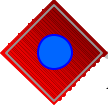
En este caso también se deberá adjuntar un certificado de matrícula inmobiliaria o de libertad y tradición de cada uno de los inmuebles individualmente considerados que hagan parte de la zona objeto de la reglamentación expedidos dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la radicación del Proyecto de Plan Parcial y un registro topográfico de cada uno de los inmuebles incluidos en la relación, siendo entendido que la sumatoria de las áreas de los registros individuales deberá coincidir exactamente con la del levantamiento de la zona a que atrás se hizo referencia.

**Parágrafo.** Si en la zona objeto de la actuación existieren edificaciones de más de un piso sujetas a régimen de propiedad horizontal o cualquier otra forma de propiedad compartida o copropiedad, el levantamiento individual sólo deberá realizarse respecto del predio sobre el cual estén construidas dichas edificaciones.

**Artículo 394º. De los objetivos del Plan Parcial.** El Proyecto del Plan Parcial deberá incluir una descripción de los objetivos de tipo urbanístico que justifiquen su aprobación y adopción.

**Artículo 395º. De las Directrices urbanísticas.** El Proyecto de Plan Parcial debe incluir las directrices urbanísticas específicas que orientan la respectiva actuación o la operación en los siguientes aspectos:

1. Aprovechamiento de los inmuebles que integran el área objeto de la operación o del globo resultante de la integración o el reajuste en caso de Unidades de Actuación.
2. Suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, y el mejoramiento integral o las actuaciones de renovación consideradas.
3. Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación o actuación y sus prioridades de desarrollo.



**Artículo 396º. De las normas urbanísticas específicas para la operación urbanística o para la Unidad de Actuación.** Dentro de esas normas, deben estar definidas las reglamentaciones relativas a usos específicos del suelo, intensidades o índices de ocupación, intensidades o índices de construcción, retiros, aislamientos, empates, alturas, etc.

**Artículo 397º. De los Estímulos a los propietarios e inversionistas del Plan Parcial.** La definición o señalamiento de los mecanismos de estímulo a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros acuerdos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

**Artículo 398º. Del Diseño urbanístico del Plan Parcial.** Se presentará al nivel de anteproyecto, para el área objeto de la operación o de la Unidad de Actuación respectiva. Dicho diseño debe contener como mínimo: la definición del trazado y características tanto de las áreas útiles proyectadas como del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento. El diseño deberá tener en cuenta los sistemas estructurantes definidos en el presente Plan de Ordenamiento que pudieran estar afectando la zona objeto de intervención urbanística.

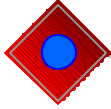
El diseño urbanístico debe contemplar la definición de las tipologías de las edificaciones, el proyecto de la delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las áreas útiles, la ocupación máxima y áreas construibles según cada uso específico, volumetrías, capacidad y localización de parqueos, etc. Todo de conformidad con el contenido de las normas urbanísticas de carácter específico que se plantean en el mismo proyecto de Plan Parcial.

**Artículo 399º. De la adopción de los instrumentos de manejo del suelo.** Para tal efecto se adjuntará el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, según el caso, o la explicación de la operación por el sistema de cooperación entre partícipes, según los criterios y las normas de carácter procedimental que se establecen en este Plan de Ordenamiento Territorial.

Tratándose de Unidades de Actuación Urbanística, la autorización de la cooperación entre partícipes o de cualquier otro mecanismo que no implique englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención o el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria según el caso, estará condicionada a que con el Proyecto de Plan Parcial cumpla con las dos condiciones que se establecen a continuación:

1. Que el diseño urbanístico contemple una división predial cuyos elementos de espacio público puedan coincidir con los límites de los predios individuales de los propietarios participantes en la actuación sin que se sacrifique la armonía del proyecto integralmente concebido, ni el cumplimiento de las normas urbanísticas, ni





la seguridad acerca de las cesiones a favor del Municipio, ni la articulación armónica del área objeto de la operación o de la actuación con las zonas contiguas a ella.

2. Que contenga un acuerdo suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable, que garantice la distribución equitativa entre ellos de las cargas y beneficios derivados de la operación o de la actuación urbanística específica.

**Artículo 400º. De la Plusvalía en el Plan Parcial.** El Proyecto de Plan Parcial deberá incluir la liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar a favor del Municipio y los mecanismos para realizar y asegurar el pago de la misma, todo de conformidad con las normas previstas en el Acuerdo de carácter general mediante el cual el Concejo del Municipio de Bucaramanga regule su aplicación, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997. Para la liquidación del efecto plusvalía a cargo de cada uno de los inmuebles que integren el área objeto del Plan Parcial, en el Proyecto correspondiente se deberá especificar y delimitar claramente, las zonas y subzonas beneficiarias de una o más acciones urbanísticas contenidas en ese mismo plan.

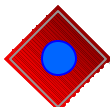
**Parágrafo.** Las áreas generadoras de plusvalía en el municipio de Bucaramanga son las señaladas en el plano UR12 denominado Areas Generadoras de Plusvalía el cual hacen parte del presente acuerdo.

**Artículo 401º. De los instrumentos de reparto de cargas y beneficios.** El proyecto de Plan Parcial deberá contener la descripción detallada de los mecanismos mediante los cuales se busque y se garantice una equitativa distribución entre los afectados de las cargas y de los beneficios derivados de la acción urbanística o del conjunto de acciones contempladas en dicho plan. Para efectos de la aprobación del Plan Parcial, se entenderá que existe la suficiente garantía de equidad en esa distribución, siempre que incluya un acuerdo sobre la forma como se asumirán las cargas y los beneficios inherentes a toda la actuación, suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable.

**Artículo 402º. De los procedimientos de gestión para el desarrollo de la Unidad de Actuación y para la ejecución del proyecto respectivo.** El proyecto del Plan Parcial deberá incluir una descripción general de los mecanismos y estrategias previstas para el desarrollo de la Unidad de Actuación, el organigrama de la entidad gestora y la distribución de funciones y responsabilidades, los tiempos o fases dentro de los cuales deberá intervenir los diversos tipos de profesionales, los mecanismos de coordinación interinstitucional propuestos, etc.

**Artículo 403º. Del Programa de ejecución de obras de urbanismo.** El proyecto de Plan Parcial deberá incluir una programación general de obras de urbanismo que comprenda las diferentes etapas o fases de ejecución y que sea consistente con la proyección financiera.

**Artículo 404º. De la Proyección financiera.** El Plan de Parcial deberá contener la proyección financiera de la ejecución de las obras de urbanismo, en armonía con los



demás documentos del Plan.

**Artículo 405º. De la Constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística.** Si no se expresa nada sobre el particular en el proyecto de Plan Parcial, las relaciones entre los propietarios de los inmuebles localizados dentro de la zona objeto de la intervención y la forma de tomar las decisiones respectivas se sujetará de manera supletiva por las normas previstas para las Asambleas Generales o Juntas de Socios de sociedades comerciales previstas en las normas mercantiles, en cuanto no pugnan con su propia naturaleza.

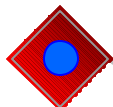
**Artículo 406º. De la Memoria Justificativa del Plan Parcial, de las Condiciones de Partida y los Criterios Generales de Diseño.** La Oficina Asesora de Planeación Municipal, mediante Resolución de carácter general, podrá condicionar la tramitación de los planes parciales que se le formulen para su estudio y aprobación, a que la información completa o partes determinadas de ella, le sea entregada también en medio magnético y con las especificaciones que puedan ajustarse a su propio sistema.

**Artículo 407º. De la Formulación del Proyecto de Plan Parcial.** El proyecto completo del Plan Parcial, elaborado con base en las directrices y parámetros que se fijan en el presente Plan de Ordenamiento, se radicará ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal, entidad que tendrá a su cargo la responsabilidad de coordinar, a partir de ese momento, todos los trámites de estudio, información pública y consultas del proyecto hasta su aprobación.

**Artículo 408º. De los Planes Parciales de Origen Oficial.** Los Proyectos de Planes Parciales que elabore la Administración Municipal por intermedio de la Oficina Asesora de Planeación Municipal deberán contener como mínimo los documentos relacionados en este acuerdo, salvo en cuanto a la Carta de Presentación de que trata el numeral 1. En estos casos dicha Carta será sustituida por una resolución mediante el cual la Oficina Asesora de Planeación Municipal decida formular el Plan Parcial y ordene iniciar los trámites respectivos de información pública y consultas conforme al procedimiento que se detalla en los artículos siguientes.

**Artículo 409º. Del Estudio de Viabilidad.** Se presumirá la viabilidad de los planes parciales de origen oficial a partir del momento en que quede en firme la resolución a que se hizo referencia en anteriormente. Los proyectos de Planes Parciales elaborados por particulares, una vez radicados ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal se someterán a los estudios y análisis tendientes a determinar la viabilidad del Plan. La Oficina Asesora de Planeación Municipal deberá enviar oportunamente a las dependencias del Municipio, a todas las entidades descentralizadas con competencia para conocer de cada uno de los temas planteados en el proyecto de plan parcial y a las empresas de servicios públicos comprometidas en la propuesta, la información completa que les permita, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del Proyecto, emitir sus conceptos individuales escritos dirigidos a la Oficina Asesora de Planeación Municipal sobre la viabilidad de las actuaciones urbanísticas respectivas.





Una vez recibidos todos los conceptos y a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento expresada en el inciso anterior, la Oficina Asesora de Planeación Municipal llevará el Proyecto de Plan Parcial y los conceptos individuales de las entidades descentralizadas, dependencias del Municipio y empresas de servicios públicos al Comité Municipal de Seguimiento Urbanístico, a fin de unificar y determinar los criterios que le permitan a la Oficina Asesora de Planeación Municipal adoptar una posición determinada sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial. Con base en las conclusiones y recomendaciones del Comité Municipal de Seguimiento Urbanístico, La Oficina Asesora de Planeación Municipal expedirá una resolución referida exclusivamente al Proyecto de Plan Parcial en la que se adopte una de las siguientes decisiones:

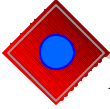
1. Declararlo viable y ordenar que se continúen los trámites tendientes a la aprobación del mismo.
2. Declararlo no viable, en cuyo caso deberá motivar su determinación, con base en por lo menos una de las causales que para el efecto se establecen en este Acuerdo.
3. Devolverlo a los interesados para que, dentro del término que se establezca en la misma resolución y máximo dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual ese acto administrativo quede en firme, se hagan los ajustes o las modificaciones necesarias para que sea procedente la declaratoria de viabilidad del proyecto de Plan Parcial. Si vencido el término para ajustes o modificaciones los particulares no hubieren radicado los documentos mediante los cuales se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas, se entenderá declarado como no viable el proyecto del Plan Parcial, sin necesidad de expedición un nuevo acto administrativo.

La notificación de la resolución de viabilidad del Proyecto de Plan Parcial deberá efectuarse de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

#### **Artículo 410º. De las Condiciones Generales para la Declaratoria de Viabilidad.**

Para que un proyecto de Plan Parcial sea declarado como viable por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones:

1. El Proyecto de Plan Parcial debe ajustarse a la forma de presentación, términos y condiciones que se establezcan en el respectivo reglamento y deberá contener por lo menos, toda la información y documentación relacionadas en el presente Acuerdo.
2. Tanto la información que se incluya por los interesados al diligenciar los formularios respectivos como la que contengan todos y cada uno de los documentos que conformen su contenido, debe ser completa y ajustarse a la realidad. La inexactitud en la información que se suministre o la falsedad de cualquiera de los documentos podrá dar lugar a la declaratoria de no - viabilidad del proyecto de plan parcial, o a su revocatoria, según el caso, sin perjuicio de las acciones penales a que pueda haber lugar.
3. Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que según el tipo de plan parcial y la naturaleza de la



- actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar establezca el presente Plan de ordenamiento.
4. Los objetivos del Plan Parcial así como las directrices urbanísticas del mismo, teniendo en cuenta la localización y el área de la zona objeto de intervención y la naturaleza de esta última, no deben estar en contradicción con las previsiones del presente Plan de ordenamiento Territorial.
  5. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente Unidad de Actuación o que regulen la operación urbanística según el caso, deberán estar ajustadas a las normas de carácter estructural y general contenidas en este Plan de Ordenamiento Territorial.
  6. El diseño urbanístico en el ámbito de anteproyecto, para el área objeto de la operación o de la Unidad de Actuación respectiva debe respetar y tener en cuenta los sistemas estructurantes definidos en el presente Plan de Ordenamiento que pudieran afectar la zona objeto de intervención urbanística propuesta. El diseño también deberá ajustarse a las normas urbanísticas estructurales y generales del presente Plan de ordenamiento así como a las específicas que se contemplen en el propio proyecto de Plan parcial. Si la zona objeto de la intervención propuesta ya tuviere espacios o áreas destinadas legalmente al uso público, el diseño urbanístico debe respetar dichas áreas y su destinación.
  7. A menos que el Municipio en ejercicio de la función pública que le compete, esté en condiciones de comprometerse a ejecutar las obras de urbanismo primario de la ciudad de las cuales pueda depender la viabilidad de la actuación propuesta en el proyecto de Plan Parcial respectivo, o al menos a darle en su ejecución la prioridad necesaria para que a su vez la ejecución pueda ajustarse a la programación de las obras de urbanismo secundario respectivas, debe estar garantizada la adecuada conexión de la zona objeto de la intervención propuesta tanto a las vías del Sistema Vial Arterial de la ciudad como a las redes matrices de servicios públicos de energía eléctrica, de acueducto y alcantarillado, de teléfonos y de gas.
  8. Igualmente debe prever las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción o instalación de estos últimos, necesarios para que la ejecución de la actuación urbanística o de la operación urbana según el caso, genere una zonas urbanísticamente autosuficientes según las exigencias o los parámetros que para cada tipo de plan parcial o según la localización o la naturaleza de la intervención se exija en las normas respectivas.
  9. El proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria si hubiere lugar a él, debe ajustarse a los requisitos de forma y de fondo que se establecen en el presente Acuerdo.
  10. Tratándose de Unidades de Actuación Urbanística, se autorizará como mecanismo para la gestión asociada la cooperación entre partícipes o cualquier otro que no implique el englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención, siempre que el Proyecto de Plan Parcial incluya el convenio a que se refiere el artículo 399 del presente Acuerdo.
  11. La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del Municipio en el proyecto de Plan Parcial y la forma de causación y pago que allí se proponga debe ajustarse a las normas de la ley 388 de 1997 y demás disposiciones concordantes, a las que se establezcan el acuerdo de carácter general mediante el cual se adopte para del Municipio de Bucaramanga su estatuto de participación en plusvalía y a las del presente Plan de Ordenamiento Territorial.



12. El programa de ejecución de obras de urbanismo secundario debe estar en armonía con la proyección financiera del proyecto. Los esquemas de gestión y la estrategia institucional previstos en el proyecto de Plan Parcial para el desarrollo de la Unidad de Actuación y para la ejecución del proyecto respectivo deben ser jurídicamente viables.
13. Las normas sobre la constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística deben permitir la participación de todos ellos en los procesos de toma de decisiones.

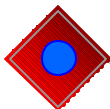
**Artículo 411º. De la Concertación del Proyecto de Plan Parcial por la Autoridad Ambiental.** En caso de requerirse por expresa disposición legal de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la ley 388 de 1997, en el artículo 16 del Decreto 1507 de 1998, y en los numerales 19 y 20 del artículo 8 del decreto 1753 de 1994, la Oficina Asesora de Planeación Municipal enviará una copia completa del proyecto de Plan Parcial a la autoridad ambiental competente según cada caso en particular para iniciar con ella, a partir de tal momento el proceso de concertación a que atrás se hizo referencia.

El Municipio y la autoridad ambiental dispondrán de ocho (8) días hábiles para realizar el proceso de concertación a que atrás se hizo referencia, vencidos los cuales se entenderá concertado y aprobado en esa instancia el Proyecto de Plan Parcial.

**Artículo 412º. De la Revisión por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento.** Vencido el término de que trata el artículo anterior o estando en firme la Resolución que determine que dicha concertación no se requiere conforme a los criterios expuestos en los artículos anteriores, la Oficina Asesora de Planeación Municipal someterá el proyecto de Plan Parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes. Las observaciones o recomendaciones del Consejo Consultivo de ordenamiento no serán de obligatoria observancia por parte de la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

**Artículo 413º. De la Información Pública.** Aprobado el Plan Parcial por la autoridad ambiental competente o estando en firme la Resolución que determine que dicha aprobación no se requiere, la Oficina Asesora de Planeación Municipal mediante una convocatoria pública, invitará a los propietarios de inmuebles localizados dentro del área objeto del plan parcial y a sus respectivos vecinos, para poner a disposición de ellos el proyecto completo de plan parcial y para que, dentro del mismo término establecido para la revisión del proyecto de plan parcial por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento a que se hizo referencia en el artículo anterior, expresen sus recomendaciones y observaciones.

**Parágrafo.** Para los efectos de aplicación de esta norma se entenderá como propietario quien acredite el derecho real de propiedad con su respectivo certificado de libertad y tradición expedido con una anticipación no mayor a los treinta (30) días calendario anterior a la fecha de la convocatoria. Serán “vecinos” para los mismos efectos, quienes acrediten por el mismo medio, la propiedad de inmuebles de dominio privado que colinden con cualquiera de los inmuebles que integran el contorno del área



objeto de la intervención.

**Artículo 414º. Del Trámite de Observaciones y Recomendaciones.** Vencido el término de que trata el artículo anterior, la Oficina Asesora de Planeación Municipal iniciará y adelantará los estudios y análisis de los conceptos, observaciones y recomendaciones que haya recibido tanto del Consejo Consultivo de Ordenamiento como de los propietarios y vecinos de la zona objeto de la intervención.

El término dentro del cual la Oficina Asesora de Planeación Municipal adelantará dichos estudios dependerá de la complejidad de las observaciones y recomendaciones que se formulen al proyecto de plan parcial pero, en ningún caso, sobrepasará los treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de vencimiento del término previsto en el presente Acuerdo.

Si para el estudio de algunos de uno o más de los temas debe intervenir otra dependencia de la administración municipal, alguna de sus entidades descentralizadas o una empresa de servicios públicos, la tarea se le asignará a la dependencia, entidad o empresa responsable en el Comité Municipal de seguimiento urbanístico que se celebre para tal efecto.

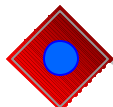
El resultado del estudio y análisis a que se refiere esta disposición así como las eventuales modificaciones al proyecto de plan parcial si las hubiere, deberán quedar reflejados y justificados suficientemente en las motivaciones de la Resolución aprobatoria del plan parcial a que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo 415º. De la Aprobación del Proyecto de Plan Parcial.** Surtidos todos los trámites a que se refieren los artículos anteriores la Oficina Asesora de Planeación Municipal expedirá la resolución aprobatoria del proyecto del plan parcial respectivo, la cual estará sujeta al trámite de publicación previsto en el Código Contencioso Administrativo para todos los actos de carácter general. La publicación incluirá la totalidad de los documentos escritos del proyecto de plan parcial.

Si el Plan Parcial ha previsto la ejecución del proyecto o programa propuesto mediante una unidad de actuación urbanística, la misma resolución aprobatoria se notificará personalmente a los titulares de derechos reales sobre los inmuebles que integran el área objeto de la intervención y a los propietarios de los inmuebles vecinos. Con dicha notificación se entregará el proyecto de delimitación a que se hizo referencia en el presente Acuerdo. Esa notificación y entrega deberán entenderse sin perjuicio de la audiencia pública a que se refiere el artículo 29 del Decreto 1507 del 4 de agosto de 1998.

**Artículo 416º. De la Adopción del Plan Parcial.** En firme la resolución aprobatoria expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal y transcurridos por lo menos quince días desde la fecha de publicación de proyecto conforme a lo previsto en el Código Contencioso Administrativo, el Plan Parcial será adoptado por decreto del Alcalde del Municipio de Bucaramanga.

Si el programa o proyecto propuesto en el plan parcial debe ejecutarse mediante una



unidad de actuación urbanística, además de la resolución aprobatoria y la publicación del proyecto del plan parcial la adopción de este último debe estar antecedida por la resolución aprobatoria de la delimitación de la unidad de Actuación urbanística respectiva conforme a lo establecido en el presente Acuerdo.

**Parágrafo.** Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que quede en firme el decreto de adopción del plan parcial, el Alcalde o quien este determine por delegación, procederá a solicitar los avalúos de que trata el inciso segundo del artículo 80 de la Ley 388 de 1997 para efectos de la liquidación del efecto plusvalía derivado de la acción urbanística respectiva. Para tal efecto se tendrá en cuenta lo previsto en las disposiciones que sobre la participación en la plusvalía por las acciones urbanísticas del Municipio dicte el Concejo del Municipio de Bucaramanga en el Acuerdo de carácter general que tendrá que expedir conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 73 de la Ley 388 de 1997

#### **Artículo 417º. Del Reconocimiento y Regularización de Situaciones Existentes.**

Para regularizar situaciones existentes que no cuentan con las licencias pertinentes que estén localizados en sectores normativos que lo permitan, o aquellos localizados en otras zonas que la Oficina Asesora de Planeación Municipal considere adecuados al modelo de ordenamiento, se procederá de la siguiente manera:

La Oficina Asesora de Planeación reconocerá la existencia del inmueble objeto de regularización mediante la incorporación a los planos oficiales. Con base en un análisis de la situación existente del área en que se encuentra el inmueble, se delimitará la zona objeto de regularización, con el fin de que otros inmuebles en la misma situación puedan ser incorporados al proceso.

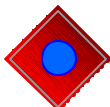
El área delimitada será objeto de un plan parcial en el cual se definirán:

1. Las condiciones en las cuales se puede regularizar el uso: cesiones Tipo A (parques y equipamientos), viales y demás afectaciones sobre el predio.
2. Las normas urbanísticas para el desarrollo futuro de los predios.
3. Las actuaciones en el espacio público y los sistemas generales necesarios para el proceso de regularización y la forma como se repartirán los costos de ejecución de estas obras.

**Parágrafo.** Los inmuebles dedicados a actividades comerciales o de servicios existentes según la definición de usos adoptada por el Plan de Ordenamiento Territorial, que no tienen licencia y se encuentren sobre vías del Plan Vial y que la Oficina Asesora de Planeación Municipal haya reconocido como susceptibles de regularización, podrán realizar este proceso únicamente si se comprende un costado de manzana completo en el cual la Oficina Asesora de Planeación haya definido el diseño de los andenes, se solucione el estacionamiento de vehículos en otros lugares y los particulares se comprometen a cubrir los costos de las obra diseñadas.

### **SubCapítulo 2. Unidades de Actuación Urbanística**





**Artículo 418º. De la Definición.** Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan los Planes Parciales que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al derecho de dominio que le impone a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la destinación que se le imponga en las normas urbanísticas específicas contenidas en el respectivo plan parcial.

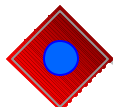
**Parágrafo.** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

**Artículo 419º. Del Contenido del proyecto de delimitación.** Además del formato de presentación general que adopte el respectivo reglamento, el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación urbanística comprenderá una copia completa de los documentos relacionados en los numerales 2, 7, 8, 9, 10 y 14 del artículo 410 del presente Acuerdo.

Además comprenderá las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes.

En los casos de proyectos en zonas con tratamientos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

**Artículo 420º. Del Trámite de Objeciones y Observaciones.** Estando en firme la resolución aprobatoria del proyecto de plan parcial respectivo a que se hizo referencia en el artículo 416 del presente acuerdo, y en todo caso antes de la adopción del mismo, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre inmuebles que hagan parte de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos a fin de que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la realización de la respectiva audiencia, formulen las objeciones u observaciones que estimen pertinentes.



La Oficina Asesora de Planeación, mediante comunicación dirigida a todos y cada uno de los propietarios que integran la proyectada unidad de actuación así como a los que colinden con ella y mediante convocatorias en medios masivos de comunicación, los citará a una audiencia pública cuyo objeto sea el de darles a conocer el proyecto de delimitación del Plan Parcial.

La forma de la citación y convocatorias, la oportunidad en la que deba realizarse la audiencia y en general todos los demás aspectos inherentes al proceso de participación de los propietarios y vecinos en la delimitación de la unidad de Actuación, serán determinados por el Alcalde mediante decreto de carácter general en desarrollo de su función reglamentaria.

Dentro de los quince días hábiles siguientes al vencimiento del término para proponer objeciones u observaciones a que se acaba de hacer referencia, la Oficina Asesora de Planeación hará los estudios y análisis pertinentes, debiendo concluir si mantiene el proyecto sin modificación alguna o si, por el contrario realiza algún cambio. En todo caso su determinación deberá estar debidamente fundamentada.

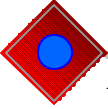
**Artículo 421º. De la Aprobación del Proyecto de Delimitación.** Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, la Oficina Asesora de Planeación someterá el proyecto de delimitación a consideración del Alcalde para su aprobación.

El Alcalde ordenará la publicación del Proyecto delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística. Habiendo transcurrido por lo menos quince días desde la publicación y en todo caso a más tardar dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación en debida forma, el Alcalde aprobará, mediante una resolución de carácter particular, la Unidad de actuación urbanística.

El acto administrativo de aprobación de la Unidad de Actuación Urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

**Artículo 422º. De la Convocatoria a Propietarios.** En firme el acto aprobatorio de la Unidad de Actuación urbanística y el decreto de adopción del plan parcial correspondiente, la Oficina Asesora de Planeación, con base en la información contenida en los documentos de que trata el artículo 392 del presente Acuerdo. Convocará a las personas que en los certificados de libertad y tradición que aparezcan inscritos como dueños, con el fin de conformar la Junta Provisional de Propietarios de Inmuebles en la Unidad de Actuación.

El objeto de esta junta será el de definir las bases para la actuación urbanística a partir de un proyecto que para tal efecto le someterá a consideración de ella ante la Oficina Asesora de Planeación, el cual elaborará esta dependencia oportunamente a partir de la información del plan parcial respectivo a que se refieren los numerales 6, 8, 10, 11, 12 y 14 del artículo 410 del presente Acuerdo.



**Artículo 423º. De la Instalación de la Junta Provisional de Propietarios.** La junta Provisional de Propietarios desde su primera reunión se someterá en su funcionamiento a las normas del reglamento incluido en el respectivo Plan Parcial conforme a lo dispuesto en el numeral 13 del artículo 410 de este Acuerdo.

La Junta se entenderá instalada desde la fecha para la cual haya sido convocada por la Oficina Asesora de Planeación, cualquiera que sea el número de propietarios asistentes a la misma o el porcentaje de tierra que respecto del área total de la Unidad de actuación esté representado en la reunión. Los propietarios que no asistan a la reunión de instalación de la Junta Provisional directamente o mediante apoderado, se tendrán como renuentes para los efectos legales previstos en el inciso 2 del artículo 44 de la Ley 388 de 1997. Esa presunción se entenderá sin perjuicio de que, con posterioridad, el propietario decida participar voluntariamente adhiriéndose incondicionalmente a todas las decisiones que la Junta Provisional de Propietarios haya adoptado sin su participación o asistencia.

**Artículo 424º. De la Participación en la junta provisional.** La participación de cada propietario en la Junta Provisional será equivalente al porcentaje que su terreno represente en la totalidad del área de la Unidad de Actuación.

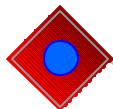
Respecto de Unidades de Actuación para la ejecución de proyectos de renovación urbana o redesarrollo, o de desarrollo en suelo urbano o de expansión en el que existan áreas destinadas al uso público, el área susceptible de ser representada en la Junta será la resultante de restarle a la superficie total de la unidad de actuación urbanística, la que corresponda a espacios públicos o de uso público.

La participación en la Junta provisional de Propietarios de la Unidad de Actuación de cada uno de los dueños de inmuebles en edificaciones o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, será la resultante de aplicarle al porcentaje que le corresponda al predio en el área de la unidad de actuación según la fórmula expresada en los dos incisos anteriores, el índice o porcentaje de participación que a ellos respectivamente les corresponda en los bienes comunes o de uso común de la edificación o conjunto, conforme al reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

En caso de inmuebles sometidos a cualquier tipo de dominio compartido entre dos o más personas, diferente de la propiedad horizontal, el inmueble será representado en la junta provisional por la persona que acredite tener la representación de la comunidad correspondiente conforme a las disposiciones del derecho civil que regulan la materia.

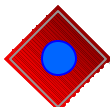
**Artículo 425º. Del Quórum Deliberatorio y Quórum Decisorio.** Para que la Junta Provisional pueda deliberar y decidir válidamente, será necesario que esté representado como mínimo un número plural de propietarios que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, incluida en dicho porcentaje la parte que le corresponda a las entidades públicas participantes por ser propietarias de inmuebles en la unidad de actuación o por adquirirlos para aportarlos conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 44 de la Ley 388 de 1997.





**Artículo 426º. De las Funciones de la Junta Provisional de Propietarios.** La Junta Provisional de Propietarios le corresponderá definir las bases para la actuación urbanística de la respectiva unidad. En desarrollo de ese objetivo, a la Junta le corresponderá:

1. Adoptar su propio reglamento.
2. Aprobar del proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria de que trata el numeral 9 del artículo 410 del presente Acuerdo, si hubiere lugar a ello.
3. La adopción de un método que permita cuantificar los aportes de cada uno de los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación así como de otros posibles inversionistas y fijar el porcentaje de cada uno de ellos en el patrimonio de la entidad gestora o del fondo que se proyecte constituir según el caso, incluida la parte que le corresponda al Municipio o a cualquiera de sus entidades descentralizadas por concepto de la participación en la plusvalía o por cualquier otro concepto según lo que al respecto haya quedado establecido en el Plan Parcial. Para tal efecto se tendrá en cuenta tanto los avalúos de que trata el Parágrafo del artículo 416 del presente Acuerdo, como las disposiciones que mediante acuerdo de carácter general dicte el Concejo de Bucaramanga en materia de Participación en plusvalía, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 25 de la Ley 388 de 1997.
4. En la valoración de los inmuebles objeto de aportes, deberá tenerse en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de adopción del plan parcial y de la delimitación de la unidad de actuación conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 45 de la ley 388 de 1997.
5. La determinación del método para realizar la consolidación del patrimonio de la entidad gestora, para determinar su valor económico y para distribuir las participaciones entre los distintos aportantes.
6. La determinación de la Naturaleza jurídica de la entidad gestora. Si se trata de una sociedad mercantil, la determinación debe referirse igualmente al tipo de sociedad, a las condiciones para la celebración del contrato de socios, al proyecto de estatutos de la persona jurídica proyectada y a los mecanismos para la toma de decisiones relativas al funcionamiento de la sociedad. De ser una fiducia mercantil, debe fijarse el mecanismo de selección de la sociedad fiduciaria en cuya cabeza se constituiría el patrimonio autónomo respectivo, los criterios para evaluar las calidades mínimas en cuanto a experiencia e idoneidad de la sociedad fiduciaria en la ejecución de proyectos urbanísticos o de construcción según la naturaleza de la actuación y el sistema para la toma de decisiones relativas a las relaciones entre los fiduciarios y beneficiarios y entre estos y la sociedad fiduciaria durante la ejecución del fideicomiso.
7. La determinación del objeto de la entidad gestora y definición de los límites de su gestión.
8. La determinación de los mecanismos de toma de decisiones relativas a la ejecución del proyecto.
9. La determinación del sistema jurídico para la conformación predial del área objeto de la intervención, del proyecto de reajuste de tierras o de la integración inmobiliaria para su posterior sometimiento a la aprobación de la Oficina Asesora de Planeación conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 388.
10. La determinación de las estrategias generales de ejecución, tales como: fuentes de



recursos líquidos para financiar el funcionamiento de la entidad gestora y las inversiones, programación general de actividades y fases de ejecución, sistemas de comercialización o de adjudicación de las áreas útiles resultantes del proceso urbanístico, forma de pago al Municipio de la participación en plusvalía, etc.

11. La determinación del régimen y normas sobre sistemas de contratación, mecanismos generales de selección de contratistas y de control de ejecución de contratos.
12. El establecimiento de previsiones sobre la duración máxima de la entidad gestora, las condiciones para su extinción, la disolución de ella, la liquidación del patrimonio y sobre la restitución de los aportes de los participantes como consecuencia de dicha liquidación.
13. Parágrafo. Las decisiones a que se refiere esta disposición serán adoptadas con votos favorables que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de participaciones en la Junta Provisional de Propietarios, calculadas en la forma prevista en este Acuerdo.

**Artículo 427º. De los Efectos de las decisiones de la Junta Provisional de Propietarios.** Las decisiones adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios serán de obligatoria observancia para todos los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación. Si por no estar de acuerdo con las bases de la actuación adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios, uno o algunos de ellos deciden no participar en la actuación o abstenerse de aportar sus inmuebles a la entidad gestora, habrá lugar a que el Municipio adquiera esos inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación y, si se trata de una unidad de actuación de desarrollo prioritario, a que el Municipio opte por el mecanismo de la enajenación forzosa o de la expropiación por vía administrativa, conforme a lo dispuesto en el Artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 428º. De las Reglas para el funcionamiento de la Junta Provisional de Propietarios.** La Junta Provisional de Propietarios para todos los efectos a que haya lugar se regirá por las normas del reglamento de funcionamiento que ella misma adopte, por las del respectivo Plan Parcial y, en lo no previsto en unas y otras, se regirá de manera supletiva por las normas previstas para las Asambleas Generales o Juntas de Socios de sociedades comerciales previstas en las normas mercantiles, en cuanto no pugnan con su propia naturaleza.

**Artículo 429º. De la Constitución de la entidad gestora.** Definidas las bases de la actuación se constituirá la entidad gestora de conformidad con las decisiones al respecto adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios y según las previsiones del respectivo Plan Parcial. A partir de ese momento se entenderá disuelta la Junta Provisional de Propietarios por haber cumplido satisfactoriamente su objeto. Las decisiones sobre la nueva entidad, lo mismo que las relacionadas con los aspectos inherentes a la ejecución del proyecto serán tomadas de conformidad con lo que sobre el particular se haya definido en las mencionadas bases para la actuación.

**Artículo 430º. De la Aprobación y Trámite del Proyecto de Reajuste de Tierras o de Integración Inmobiliaria.** La nueva entidad gestora una vez creada, someterá a consideración de la Oficina Asesora de Planeación el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, previamente aprobado por los propietarios de inmuebles al



definir las bases de la actuación respectiva. La Oficina Asesora de Planeación deberá dar respuesta dentro de los 15 días hábiles siguientes a la solicitud.

De la misma manera la entidad gestora podrá adelantar el diseño urbanístico y la solicitud de licencia para la actuación globalmente considerada o para la etapa del proyecto que corresponda según el caso. Con el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria aprobado por la Oficina Asesora de Planeación se podrá otorgar la respectiva escritura de reajuste o englobe y de constitución de la nueva urbanización si fuere el caso. En los proyectos que se realicen por etapas, las adjudicaciones o enajenaciones de predios que se hagan en la escritura de reajuste o integración solo pueden versar sobre inmuebles que correspondan a etapas para las cuales se disponga de licencia de urbanismo.

**Artículo 431º. De la Cooperación entre partícipes.** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo viable y equitativo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial. En este caso el acuerdo sobre el reparto de cargas y beneficios entre los partícipes deberá estar ajustado a lo que sobre el particular se hubiera expresado en el respectivo Plan Parcial.

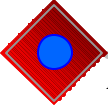
En la Cooperación entre partícipes la entidad gestora, si se constituyere o contratase, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la ley.

Para estos eventos de cooperación entre partícipes, la Junta Provisional de Propietarios podrá tener el carácter de permanente o, una vez definidas las bases de la actuación, podrá ser sustituida por otro u otros organismos decisorios según el reglamento que los mismos propietarios adopten para tal fin

**Artículo 432º. De la Ejecución de las Obras Urbanísticas o de Edificación en Unidades de Actuación.** Estando aprobado el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, la entidad gestora tramitará ante la curaduría urbana competente, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la construcción de todas las obras o las de la primera etapa del proyecto, según el caso. Obtenida la licencia, procederá la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

### **SubCapítulo 3. Actuaciones Urbanísticas Aisladas**

**Artículo 433º. De la Urbanización Aislada en Suelos de Expansión.** El desarrollo por urbanización de predios en suelos de expansión en el municipio de Bucaramanga



siempre se regirá por las normas del respectivo plan parcial. Si de conformidad con esas normas las actuaciones correspondientes no estuvieren ligadas a la ejecución de una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 51 de la Ley 388 de 1997 y en el Parágrafo del Artículo 39 de la misma

Esta clase de actuaciones urbanísticas aisladas podrá autorizarse mediante la adopción de los respectivos planes parciales solo en la medida en que la extensión de la tierra en cabeza de un solo propietario garantice la posibilidad de contar con la totalidad de las cesiones y equipamiento colectivo que exijan las normas respectivas.

**Parágrafo.** Es obligación en la fase de construcción la instalación de señalización y manejo de tráfico. Cualquier accidente causado por la omisión en una adecuada señalización o la inducción de accidentes de tráfico o a peatones causados por negligencia en el manejo de tráfico será responsabilidad de los interesados. Se considera de prioridad el tráfico peatonal sobre el vehicular.

**Artículo 434º. De la Edificación Aislada.** Los predios de área útil resultantes de la constitución y desarrollo de una urbanización en suelo de expansión o en suelo urbano, podrán ser edificados de manera independiente o aislada por sus propietarios o adquirentes según el caso, previa la obtención de la respectiva licencia de construcción. Será requisito especial para poder iniciar las obras de edificación, además de la respectiva licencia, haber terminado y entregado a satisfacción de la Oficina Asesora de Planeación las obras de urbanización de la zona objeto del plan parcial, las de la Unidad de Actuación o las de la etapa a la que correspondan, según el caso.

**Artículo 435º. De los Instrumentos de Actuación.** Son instrumentos de actuación todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, en desarrollo de las políticas, estrategias y normas previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen. Lo son igualmente, los medios que se establezcan para garantizar el pago de las compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados, por razón de cargas que se les impongan por la asignación de tratamientos de conservación, las unidades de actuación urbanística, la cooperación entre partícipes, la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, la enajenación forzosa de inmuebles, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, los bancos de tierras, los modelos actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria, son instrumentos de actuación el Fondo de Compensación, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y la convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos de contenido económico y los demás contemplados en la Ley.

**Artículo 436º. De los Instrumentos de Gestión.** Los instrumentos de gestión son los procedimientos de carácter técnico y jurídico que se refieren especialmente a los mecanismos de intervención del suelo, de gestión asociada de proyectos y de financiación que puede utilizar el municipio para el desarrollo territorial.



Son "Herramientas de Planificación y Gestión" que permite el desarrollo de los instrumentos de gestión que el municipio puede aplicar en el proceso de ejecución de este plan. Dichos instrumentos son:

1. Reparto de cargas y beneficios
2. Instrumentos de intervención sobre la estructura predial
3. Instrumentos de intervención jurídica
4. Instrumentos de intervención financiera

**Artículo 437°. Del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.** En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes parciales deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Son mecanismos que garantizan este propósito, los siguientes:

1. Las unidades de actuación urbanística
2. Aprovechamientos Urbanísticos
3. Compensaciones
4. Transferencia de derechos

Consultar definiciones de los mecanismos de Reparto de Cargas y Beneficios el cual esta incluido en el Documento de Gestión.

**Artículo 438°. De los Instrumentos de Intervención sobre la Estructura Predial.**

Son los instrumentos que permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana, estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o de expansión. Los instrumentos que intervienen sobre la estructura predial son:

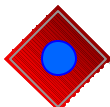
1. Reajuste de suelos
2. Integración inmobiliaria
3. Cooperación entre partícipes

Consultar definiciones de los Instrumentos de Intervención sobre la Estructura Predial el cual esta incluido en el Documento de Gestión.

**Artículo 439°. De los Instrumentos de Intervención Jurídica.** Son los instrumentos requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Los instrumentos de intervención jurídica son:

1. Enajenación voluntaria
2. Enajenación forzosa
3. Expropiación judicial
4. Expropiación por vía administrativa

**Artículo 440°. De la Enajenación Voluntaria.** Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial determinado



por un avalúo comercial efectuado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en la Lonjas o asociaciones correspondientes.

**Artículo 441°. De la Enajenación Forzosa.** Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por el alcalde municipal con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta, que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva administración.

**Artículo 442°. De la Expropiación Judicial.** Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales por la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la entidad competente.

**Artículo 443°. De la Expropiación por Vía Administrativa.** Es un mecanismo jurídico de adquisición de terrenos o inmuebles, que se requieren con prontitud, asegurando en todo caso la justa compensación económica de sus propietarios, así como la garantía de la transparencia de la actuación de las entidades administrativas competentes. La condición necesaria para utilizar este mecanismo se sustenta en la determinación previa de las condiciones de urgencia, declaradas por la autoridad o instancia competente, según determinación del respectivo Concejo Municipal.

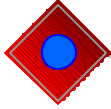
Se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

**Artículo 444°. De los Instrumentos de Financiación.** Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al Municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas que son de su competencia o los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación respectivas. Son instrumentos de financiación:

1. La Participación de Plusvalía
2. La Contribución de Valorización
3. Los Bonos y Pagares de Reforma Urbana
4. Financiación Privada
5. La Emisión de Títulos Representativos de Derechos de Construcción
6. Los Derechos de Edificabilidad
7. Los Pagarés de Reforma Urbana
8. Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta
9. Los demás que consagre la Ley.

Consultar definiciones de los Instrumentos de Intervención Financiera el cual esta incluido en el Documento de Gestión.





## Capítulo 2. PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

**Artículo 445°. Del Programa de Ejecución.** El Programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento, que deben ser ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal, al unísono con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

**Artículo 446°. De la Competencia del programa de Ejecución.** La adopción del Programa de Ejecución es de competencia del Municipio de Bucaramanga.

**Artículo 447°. Del Trámite del Programa de Ejecución.** El Programa de Ejecución se ajustará a lo previsto en el respectivo Plan de Desarrollo señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Dicho programa se integrará al Plan de Inversiones de tal manera que conjuntamente con este, sea puesto a consideración del Concejo Municipal por parte del Alcalde del municipio de Bucaramanga, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales.

**Artículo 448°. Del Contenido mínimo del Programas de Ejecución.** El contenido del Programa de Ejecución incluye lo siguiente:

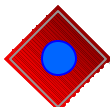
1. Los programas y proyectos u obras de infraestructura vial.
2. Los programas y proyectos u obras de infraestructura de transporte.
3. Los programas y proyectos de expansión de servicios públicos domiciliarios.
4. La localización de los predios para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos programas y proyectos.

**Parágrafo.** El Programa de ejecución deberá concuerda con las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan de Ordenamiento.

**Artículo 449°. De las prioridades Previstas de l Plan de Ordenamiento Territorial.** Los planes Parciales podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 450°. De la Ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.** El desarrollo de las unidades de actuación comprende la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de las unidades de actuación se realizará siguiendo los procedimientos establecidos en la ley 388 de 1997.



**Artículo 451°. De la Urbanización en Suelo de Expansión.** La adecuación de terrenos en suelo de expansión sólo podrán realizarse mediante la formulación de un Plan Parcial, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes. En todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del Parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo.** Los Planes Parciales y sus unidades de actuación urbanística podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

## **SUBTÍTULO 2. NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS**

### **Capítulo 1. INDICES**

**Artículo 452°. De la definición de los índices.** Los índices son la forma de medir el aprovechamiento de un predio específico.

**Artículo 453°. De los tipos de índices.** Los índices que se aplican en el Plan de Ordenamiento de Bucaramanga, son de dos tipos, los referidos a la cantidad de terreno ocupado en un predio dado y aquellos los referidos a la cantidad de área construida sobre un predio específico.

**Artículo 454°. De los Índices de Ocupación (I.O.).** Señalan la fracción de área total del lote que se permite cubrir con edificación; se expresan en decimales.  
Fórmula: I. O. = área cubierta / área del lote.

**Artículo 455°. De los Índices de Construcción (I.C.).** Señalan la cantidad de área que se permite construir en el lote como proporción del área total del mismo; se expresan en enteros y decimales.

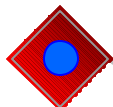
Fórmula: I. C. = área construida / área del lote.

**Artículo 456°. De las clases de índices.** Según el globo de terreno sobre el cual se efectúe la actuación urbanística se determinan dos clases de índices, índices netos e índices brutos.

**Artículo 457°. De los Índices Brutos.** Se denominan índices brutos aquellos en los cuales el área del globo total de terreno incluye espacio público, (vías, parques, andenes y plazuelas), se aplica para planes parciales.

**Artículo 458°. De los Índices Netos.** Se denominan índices netos aquellos





relacionados exclusivamente a un predio individual, se aplican a los desarrollos predio a predio o de loteo individual.

**Artículo 459º. De la aplicación de los índices.** Todo proyecto de urbanización, de construcción y las ampliaciones, modificaciones y adecuaciones deberá cumplir con los índices netos especificados para la zona normativa correspondiente. Si se plantea un plan parcial o una unidad de actuación se adoptarán los índices brutos correspondientes.

**Artículo 460º. De la altura máxima.** La altura máxima expresada en pisos será la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos.

**Artículo 461º. De las limitaciones de altura.** La altura máxima permitida se limita en los siguientes casos:

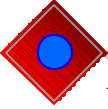
1. En los conjuntos existentes afectados a propiedad horizontal, en donde se toma como altura máxima la existente.
2. En el entorno inmediato de edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico, en donde las edificaciones colindantes al predio que constituye patrimonio, no podrán sobre pasar su altura.
3. En los predios de desarrollo individual menores de 60 m<sup>2</sup>, su altura máxima permitida es de dos pisos.
4. En los predios con frentes menores de 10 metros. Lo cual se constituye en el frente mínimo para cumplir las especificaciones de parqueo, en donde la altura máxima será de tres pisos.)
5. En las modificaciones o cambio de actividad del predio residencial a comercial o institucional.

**Artículo 462º. De la incidencia de los aislamientos en los índices.** La ocupación del terreno puede ser inferior al máximo exigido, al conjugar los requerimientos de aislamientos posteriores, anteriores y patios internos de ventilación.

**Artículo 463º. De la incidencia de los patios internos en los índices.** Los patios internos mínimos deben ser de tres metros por tres metros, si se plantean de menores dimensiones se contabilizan como buitrones y por ende como área construida.

**Artículo 464º. De la incidencia de los aislamientos posteriores en los índices.** Los aislamientos posteriores deben ser la resultante de 1/3 de la altura de la edificación para construcciones mayores de 5 pisos de cinco. 5 metros para construcciones de 5 pisos. Para alturas entre dos 2 y tres 3 pisos debe ser de 3.50 mts. El aislamiento posterior debe ser a todo lo largo del fondo del predio. Si se plantean aislamientos laterales estos no podrán ser inferiores a 3.50 mts.

**Parágrafo 1.** Los índices se aplican a todas las edificaciones nuevas. En las edificaciones existentes al momento de la expedición del presente acuerdo no se podrá ampliar en altura, ni en área una edificación que no cumpla con los aislamientos generales de la zona.



**Parágrafo 2.** No se podrá invocar empates volumétricos con edificaciones existentes colindantes que al momento de la expedición del presente acuerdo no cumplan las normas de aislamientos anteriores posteriores o laterales.

**Artículo 465º. De las restricciones a la edificabilidad por exigencias de parqueos.** De igual manera podrá limitarse la edificabilidad de un predio si no se cumple con las exigencias de parqueaderos de la zona respectiva.

**Artículo 466º. De las áreas construidas que se contabilizan para el cálculo de los índices.** Para el cálculo de los índices de construcción se contabilizan todos y cada uno de los pisos de la edificación incluyendo los atillos y semisótanos. Se exceptúan de esta contabilidad los sótanos y mezzanines.

**Parágrafo.** En el área de actividad múltiple del Centro el aislamiento posterior se exige a partir del segundo piso.

**Artículo 467º. De los Mezzanines en la contabilidad de áreas construidas.** Para que un elemento de la edificación se considere mezzanine deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Un área máxima del 60 % del área construida en el primer piso.
2. Vacío sobre el primer piso e inmediato a la fachada.
3. Altura total máxima del primer piso incluyendo el mezzanine: Cinco metros con cincuenta (5.50 metros)
4. Si no se cumple alguno de las anteriores condiciones se considerará como un piso adicional y se contabilizará para los índices de construcción.

**Artículo 468º. De los atillos.** Se considerará atillo el remate de la edificación, el cual deberá ocupar el 60% del área del piso inmediatamente inferior y deberá estar retrocedido sobre el frente (o los frentes) del predio. Si se incumple con esta condición, se considerará como un piso adicional, y se deberá cumplir con las exigencias de ascensores si la altura en pisos de la edificación lo requiere.

**Artículo 469º. Del nivel cero de las edificaciones.** Para todas las edificaciones se tomará el nivel cero de la misma el nivel de acceso y desde este se contabilizará la altura de la edificación.

**Parágrafo.** Si un predio cuenta con dos accesos desde vías distintas, con diferentes niveles; o el frente del predio presenta diferentes niveles en el desarrollo de su frente; el proyectista deberá indicar en planta y alzada en que punto del nivel natural del terreno determina el nivel cero, el cual debe cumplir con lo establecido en el artículo 550 del presente acuerdo.

**Artículo 470º. De las bonificaciones por utilizar el primer piso en uso exclusivo de parqueo.** En los sectores residenciales en los cuales se destine el primer piso exclusivamente para estacionamiento, este piso no se contabilizará como área construida para el cálculo de los índices.



**Artículo 471º. De los índices en sectores sin desarrollar.** Para los sectores sin desarrollar y el suelo de expansión urbana se aplica los rangos de índices contenidos en la Ficha Normativa EX - 01.

**Artículo 472º. De los Índices en planes parciales.** En los planes parciales se aplican los índices brutos. Se garantizará para el desarrollo urbano del municipio de Bucaramanga, un índice bruto de ocupación de 200 habitantes por hectárea.

**Parágrafo 1.** Para predios mayores de 2.500 metros cuadrados o manzanas conformadas por un solo predio y que estén delimitadas por vías y espacio de uso público se podrán aplicar los índices brutos, siempre y cuando no se fraccione el predio y se desarrolle como una sola unidad urbana y arquitectónica.

Consultar planos: Plano UR20 denominado Indices de Ocupación Bruto, Plano UR20 - 1 denominado Indices de Ocupación Neto, Plano UR21 denominado Indices de Construcción Neto, Plano UR21 - 1 denominado Indices de Construcción Bruto.

## **Capítulo 2. CESIONES OBLIGATORIAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

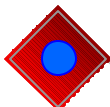
**Artículo 473º. De las Actuaciones Urbanísticas y las Cesiones Obligatorias en Espacio Publico.** Toda actuación urbanística deberá estar acompañada de las cesiones obligatorias gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general.

**Artículo 474º. De las Cesiones Tipo A.** Todo Proyecto en Tratamiento de Desarrollo y los planes parciales de las zonas de expansión deberán ceder gratuitamente áreas para espacio público Local, metropolitano, para equipamiento y comunales, un porcentaje del área neta. Estos porcentajes son los consignados en la ficha normativa EX-01. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, previo visto bueno de localización de estas cesiones por parte de la Oficina asesora de Planeación. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

Las áreas de cesión no podrán localizarse en terrenos con pendientes superiores al 25% o en aquellos que tengan restricciones ambientales.

**Artículo 475º. De la Integralidad de las cesiones.** En el caso del sistema de tratamiento global, las cesiones para la conformación del espacio de uso público deberán ser cuantificadas y localizadas teniendo en cuenta la totalidad del área neta del globo.

**Artículo 476º. De las cesiones de los predios resultantes de tramitaciones.**



Cuando las unidades resultantes del proceso de tramitación global se destinan para el desarrollo de construcciones individuales o de lotes para posterior construcción individual, estos no deberán hacer nuevas cesiones Tipo A.

**Artículo 477°. De las Cesiones para los Copropietarios.** El desarrollo de un terreno por el sistema de conjunto abierto o cerrado, deberá ceder, además, las áreas libres y construidas de uso y propiedad de los habitantes del conjunto, denominadas cesiones Tipo B, de forma proporcional a los usos y a las áreas construidas así:

Conjuntos Comerciales: El 25% del Área construida así:

- |                          |    |
|--------------------------|----|
| 1. Zonas verdes y juegos | 4% |
| 2. Administración        | 1% |

Conjuntos Industriales: El 30% del Área construida así:

- |   |      |
|---|------|
| 1. Canchas y zonas verdes                         | 8%   |
| 2. Administración, cafetería y primeros auxilios: | 1.5% |

Conjuntos Residenciales: 15 metros cuadrados por cada 80 m<sup>2</sup>. de construcción en vivienda, para:

1. Parques y zonas verdes.
2. Juegos infantiles.
3. Administración.
4. Parqueos de visitantes.

**Parágrafo 1.** Los cupos de parqueos para propietarios y visitantes serán los establecidos por las normas del tratamiento correspondiente en los artículos 229, 230, 231, 232 y 233 del presente acuerdo.

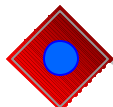
### Capítulo 3. LICENCIAS

**Artículo 478°. De la Obligatoriedad de las Licencias.** Toda actuación deberá estar sustentada en una licencia o una de las modalidades de licencia, otorgada por la autoridad competente, en los términos que definen los decretos 1052 y 1504 de 1998.

**Artículo 479°. De la Definición de licencias.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

**Artículo 480°. De las Clases de licencias.** Las licencias pueden ser de urbanismo o de construcción.

**Artículo 481°. De la Licencia de urbanismo y sus modalidades.** La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se



concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**Artículo 482°. De la Licencia de construcción y sus modalidades.** La licencia de construcción es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**Parágrafo.** Se eliminan los permisos menores de 25 metros cuadrados.

**Artículo 483°. De la Competencia.** Para el Municipio de Bucaramanga las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por los curadores urbanos. En el Municipio de Bucaramanga las curadurías urbanas se regirán por lo dispuesto en el capítulo tercero del Decreto 1052 del 10 de junio de 1.998.

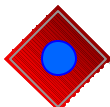
**Artículo 484°. De los Titulares de las Licencias.** Podrá ser titular de una licencia de urbanismo o construcción en el Municipio de Bucaramanga, la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud de la misma su calidad de propietario, poseedor inscrito, fiduciario, del bien inmueble en el cual se proyecte realizar la respectiva actuación urbanística. También podrá serlo el titular de otro derecho real principal siempre que en el acto jurídico constitutivo del mismo conste expresa la facultad de solicitar la licencia. Respecto de bienes inmuebles que hagan parte de patrimonios constituidos a título de fiducia, los fiduciantes o los beneficiarios solo podrán ser titulares de licencias de urbanismo o construcción cuando se hubiesen reservado expresamente esa facultad en el acto constitutivo de la fiducia.

**Parágrafo 1.** Si un inmueble respecto del cual se hubiere otorgado licencia de urbanismo o de construcción fuere enajenado, se presumirá el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del nuevo propietario sin que se admita prueba en contrario. El curador que hubiere expedido la licencia aceptará como cesionario de la misma al nuevo propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que esté debidamente anotado el acto de enajenación del inmueble.

**Parágrafo 2.** No obstante lo contemplado en esta disposición, la licencia de urbanismo o de construcción no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la proyectada actuación.

**Artículo 485°. De los Solicitantes de licencias.** Las licencias de urbanismo y de construcción en el Municipio de Bucaramanga podrán ser solicitadas directamente, o por interpuesta persona, por quienes puedan ser sus titulares conforme a lo dispuesto en la ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios y este Plan de Ordenamiento.

**Artículo 486°. De las Normas aplicables.** Las normas urbanísticas aplicables al proyecto de urbanismo o de construcción, serán las que se encontraren vigentes al



momento de la radicación de la solicitud de la licencia en debida forma. El proyecto igualmente deberá ajustarse a las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud de la licencia.

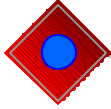
**Artículo 487º. De la Solicitud de licencia de urbanismo.** La solicitud de licencia de urbanismo debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias adicionales:

1. Solicitud mediante formato que adopte por vía reglamentaria la administración Municipal.
2. Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica.
5. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento según el caso.
6. La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentaria.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrará afectado por ese beneficio.
8. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a Vivienda de Interés Social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
9. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
10. Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipal o distrital competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

**Artículo 488º. De la Solicitud de licencia de construcción.** La solicitud de licencia de construcción debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias:

1. Solicitud mediante formato que adopte por vía reglamentaria la administración Municipal.
2. Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una



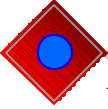


- persona jurídica.
5. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento según el caso.
  6. La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentaria.
  7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrará afectado por ese beneficio.
  8. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a Vivienda de Interés Social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
  9. Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
  10. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

**Parágrafo.** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas, o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos relacionados en esta cláusula, un concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el Municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

**Artículo 489º. De los Materiales y Métodos Alternos de Diseño.** En caso de que el proyecto de edificación implique la utilización de materiales estructurales diferentes de los consagrados en la Ley 400 de 1997, con la solicitud de la licencia deberá acreditarse la autorización previa de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes conforme a lo previsto en los artículos 9 y 14 de la Ley 400 de 1997.

En caso de que el proyecto de edificación implique métodos de análisis y diseño diferentes de los consagrados en la Ley 400 de 1997, el solicitante deberá adjuntar a la



solicitud de licencia:

1. Una evidencia demostrativa de la seguridad, durabilidad y resistencia sísmica del proyecto y un memorial suscrito y presentado personalmente ante notario por el diseñador estructural, en el cual este último asuma irrevocablemente la responsabilidad sobre los métodos de análisis y diseño alternos, o
2. Una autorización de uso de los métodos de análisis y diseño alternos expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes conforme a los artículos 10 y 14 de la ley 400 de 1.997.

En caso de que el proyecto de edificación implique métodos constructivos y de materiales cubiertos diferentes de los consagrados en la ley 400 de 1.997, el solicitante de la licencia deberá adjuntar a esta un memorial suscrito conjuntamente entre el constructor y el diseñador estructural presentado por ambos personalmente ante notario, en el cual asuman irrevocablemente la responsabilidad derivada de tales métodos y materiales.

Si el proyecto de edificación contempla la utilización total o parcial de sistemas prefabricados, la solicitud de la licencia de construcción, además de los requisitos contemplados en el artículo anterior, deberá ajustarse a lo previsto en el Artículo 12 de la Ley 400 de 1997.

**Artículo 490º. De la Comunicación de la Solicitud de las Licencias.** La solicitud de las licencias será comunicada por el curador a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística proyectada, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz. En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de la solicitud.

Si fueren más de veinte (20) los predios vecinos a cuyos propietarios, poseedores o tenedores fuere necesario comunicar la solicitud de licencia, esta comunicación se hará mediante la publicación en un periódico de amplia circulación local o nacional.

**Artículo 491º. Del Trámite de Objeciones.** Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, serán decididas en el mismo acto mediante el cual se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 492º. Del Término para la Expedición de las Licencias.** Los curadores urbanos tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma.

**Artículo 493º. Del Silencio Administrativo Positivo.** Vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior sin que el Curador Urbano se hubiere manifestado formalmente al respecto, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. Para que el titular



de una licencia adquirida por silencio administrativo positivo pueda ejercer los derechos derivados de la misma, deberá:

1. Protocolizar la copia de la solicitud de licencia donde conste la fecha de su radicación en debida forma, la firma del funcionario ante quien haya hecho la radicación y el número y clase de documentos entregados para el respectivo trámite,
2. Hacer una declaración jurada en el sentido de no haber sido notificado de determinación alguna respecto de la solicitud, dentro del término legal.

En todo caso y sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera haber lugar, el curador ante quien se hubiere radicado la solicitud de la licencia deberá expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado.

**Artículo 494º. Del Contenido de la licencia.** La licencia aprobada tendrá como mímimo lo siguiente:

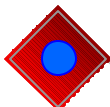
1. Nombre del Titular.
2. Nombre del urbanizador o del constructor responsable, según el caso.
3. Vigencia.
4. Características del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
5. Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia.
6. Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según el caso, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados.

**Parágrafo.** Además del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones:

1. La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura con área igual o superior a tres mil metros cuadrados (3.000m<sup>2</sup>). Si el área de la construcción de la estructura es menor, la obligación a cargo del titular de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes.
2. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y las demás normas reglamentarias.

**Artículo 495º. De la Notificación de licencia.** El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente se hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos



reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto. Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

**Artículo 496º. De la Vigencia y prórroga.** Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más. Siempre que se solicite una prórroga, esta deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según caso.

**Artículo 497º. De las Urbanizaciones y Construcciones por Etapas.** En las urbanizaciones por etapas, el curador urbano aprobará el proyecto urbanístico completo para todo el predio o predios en los cuales se pretenda ejecutar la actuación urbanística. No obstante las licencias que autoricen la ejecución de las obras respectivas se podrán solicitar, tramitar y expedirse para una o más etapas, conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1.998.

La vigencia de la licencia para cada una de las etapas, lo mismo que sus eventuales prórrogas, estarán sujetas al término máximo establecido en el inciso primero del artículo anterior. No obstante, para que la licencia de una nueva etapa pueda ser expedida con base en las normas urbanísticas vigentes al momento de la aprobación del proyecto globalmente considerado de tal forma que no implique la modificación de éste, la solicitud respectiva deberá elevarse con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la licencia para la etapa inmediatamente anterior.

**Artículo 498º. De la Localización de la Licencia en la Obra.** Será obligación especial del titular, mantener la licencia en el sitio de la obra junto con un juego completo de los planos, de los diseños y de los demás documentos aprobados, de tal manera que puedan ser exhibidos ante la autoridad competente cuando sean requeridos por ella. El incumplimiento de esta obligación implicará la decisión de suspensión inmediata de la obra u obras por parte del funcionario competente hasta cuando pueda realizar las verificaciones a que haya lugar.



**Artículo 499°. De la Valla de Anuncio de Obra.** Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia de urbanismo o de construcción, el titular de ella deberá instalar una valla dentro del predio respectivo, claramente visible desde la vía pública de mayor importancia sobre la cual tenga límite el proyecto, en los términos del Artículo 27 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

**Artículo 500°. Del Reconocimiento de Construcciones.** La solicitud, las condiciones, el trámite y las expensas para el reconocimiento de construcciones, levantadas y finalizadas en el Municipio de Bucaramanga antes del 9 de agosto de 1996, que necesitando licencia de construcción no la hubieren obtenido, se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo segundo del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

**Artículo 501°. De la Vigilancia y control.** De acuerdo con lo establecido en el numeral 7° del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 73 del decreto 1052 de 1998, al Alcalde del Municipio de Bucaramanga le corresponderá vigilar y controlar el cumplimiento de este Plan de Ordenamiento Territorial, de los instrumentos que lo desarrollen y en general de todas las normas urbanísticas, por parte de los curadores urbanos.

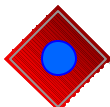
**Artículo 502°. De la Legalización de Urbanizaciones y Barrios.** En el Municipio de Bucaramanga le corresponderá a la Oficina Asesora de Planeación Municipal, la competencia para expedir los actos de legalización de barrios o urbanizaciones que se hubieren desarrollado antes del 9 de agosto de 1.996, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 del Decreto 1052 de 1998.

**Artículo 503°. De las Sanciones e Infracciones Urbanísticas.** El incumplimiento de lo estipulado en el presente acuerdo acarreará la imposición de las sanciones establecidas en la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las acciones penales y civiles a que haya lugar.

**Artículo 504°. De los Requerimientos de las Empresas de Servicio en las Actuaciones en las actuaciones urbanísticas.** Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, las entidades de servicio establecerán los requisitos y procedimientos previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

**Parágrafo.** Tanto el alcantarillado sanitario como el sistema pluvial, su diseño debe ser aprobado por la Corporación requisito previo a la iniciación de las obras. Queda entendido que el mismo debe contemplar la captación de agua lluvias mediante sumideros laterales y su conducción debe estar de acuerdo a la normatividad prevista por la CDMB.

**Artículo 505°. De las Cargas y Beneficios Unidades de actuación urbanística.**



Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan los Planes Parciales que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**Parágrafo.** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre 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 y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

**Artículo 506°.** De la **reglamentación especial urbanística.** En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la entidad de desarrollo urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir entre otros aspectos:

1. Condiciones al tránsito vehicular
2. Organización de la seguridad del sector
3. Normas de paisajismo
4. Condicionamientos a los constructores, entre otros aspectos.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

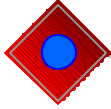
**Artículo 507°.** De la **Información sobre licencias no concedidas.** Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento de ello a los curadores y a la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Bucaramanga. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

**Artículo 508°.** De la **Conexión Electrónica de los Curadores con la Oficina de Asesora de Planeación.** Los curadores urbanos implantarán sistemas de conexión electrónica con la Oficina Asesora de Planeación Municipales, para acceder a la información que requieran para la expedición de las licencias.

**Artículo 509°.** De los **Archivos con las Actuaciones de los Curadores Urbanos.** Sin perjuicio del archivo que de sus actuaciones lleven los curador urbano, las Oficinas Asesora de Planeación Municipales, deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas por los curadores urbanos junto con los planos.

En el evento que sea suprimida una curaduría, el curador deberá remitir los archivos





técnicos y los expedientes que estuvieran cursando trámite a la Oficina Asesora de Planeación, la cual podrá continuar el trámite si es su competencia o distribuirlo por reparto entre los curadores que continúen prestando su función.

**Artículo 510º. De la Exigencia y Vigilancia de las Normas de Construcción Sismo Resistente.** De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

**Artículo 511º. Del Tránsito de Normas de Construcción Sismo Resistentes.** Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismo resistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

#### **Capítulo 4. ASPECTOS AMBIENTALES**

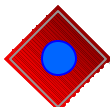
**Artículo 512º. De la Licencia Ambiental.** Se entiende por licencia ambiental la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de una obra o actividad, sujeta al cumplimiento por el beneficio de la licencia de los requisitos que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada.

**Artículo 513º. Del Requisito de Licencia Ambiental.** Requerirán licencia ambiental para su ejecución de proyectos, obras de actividades, que puedan generar deterioro grave en el medio ambiente, a los recursos naturales renovables o al paisaje, de conformidad al artículo 512.

Parágrafo. Todo proyecto que modifique o proponga acciones o actuaciones a las normas urbanísticas estructurales definidas en el numeral 1 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se someterá a consideración de la autoridad ambiental para que se concierten los aspectos exclusivamente ambientales.

**Artículo 514º. De la Competencia de la Licencia Ambiental.** La licencia ambiental será otorgada por Autoridad Ambiental, de conformidad a lo establecido en la ley 99 de 1993.

En la expedición de las licencias ambientales y para el otorgamiento de los permisos, concesiones y autorizaciones se acatarán las disposiciones relativas al medio ambiente y al control, la preservación y la defensa del patrimonio ecológico.



**Parágrafo.** Dentro del área habilitada para el proyecto quedan prohibidas el uso de Vallas, Pasacalles y publicidad de dimensiones mayores al 1 m<sup>2</sup> de estructura, en defensa del patrimonio Paisajístico de la zona. Para la zona de protección ambiental, áreas de zonas verdes, arboles, arbustos, parques y similares se prohíbe el uso de estos elementos para instalar publicidad de cualquier tipo o utilizarlos como soportes o parte de alguna construcción, no definida en este proyecto.

**Artículo 515º. Del Concepto del Estudio de Impacto Ambiental.** El estudio de impacto ambiental es un instrumento para la toma de decisiones y para la planificación ambiental para definir las correspondientes medidas de prevención, corrección, compensación y mitigación de impactos y efectos negativos de un proyecto, obra o actividad. Según lo establecido en el artículo 22 del Decreto 1753 de 1994.

**Artículo 516º. Del Estudio de Impacto Ambiental.** Se entiende por estudio de impacto ambiental el conjunto de la información, que deberá presentar ante la autoridad ambiental competente, el peticionario de una licencia ambiental.

El estudio de impacto ambiental contendrá información sobre la localización del proyecto y los elementos abióticos, bióticos y socioeconómicos del medio que puede sufrir deterioro por el respectivo proyecto obra o actividad, para cuya ejecución se pide la licencia y la evaluación de los impactos que pueden producirse. Además, incluirá el diseño de los planes de manejo ambiental respectivo.

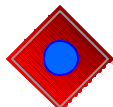
La autoridad ambiental otorgará la licencia ambiental fijará los términos de referencia de los estudios de impacto ambiental en un termino que no podrá exceder de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la solicitud por parte del interesado, salvo que los términos de referencias hayan sido definidos de manera genérica para la actividad por la autoridad ambiental. Según lo establecido en el artículo 52 del Decreto 266 del 2000.

**Parágrafo.** Para los proyectos que en virtud del presente Acuerdo no sean susceptibles de licenciamiento ambiental, la autoridad competente establecerá los lineamientos ambientales a tener en cuenta y exigirá al propietario del proyecto la presentación del documento en donde se condense la información requerida para su efectivo control y seguimiento.

## **Capítulo 5. CONTROL SOBRE EMISIONES CONTAMINANTES Y DE RUIDO**

**Artículo 517º. De la Clasificación de Sectores de Restricción de Ruido Ambiental.** Para la fijación de normas de ruido ambiental se fija la siguiente sectorización.

1. *Sectores A, Tranquilidad y Silencio.* Son áreas urbanas donde está situados el equipamiento dotacional comunitario de bienestar social, salud y educación.
2. *Sectores B, Tranquilidad y Ruido Moderado.* Son Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, equipamiento de servicios de recreación y equipamiento Dotacional comunitario de educación a exención de



- guarderías y jardines infantiles que hacen parte del Sector A.
3. *Sectores C, Ruido Intermedio Restringido.* Zonas con usos permitidos industriales y comerciales, oficinas y otros usos relacionados.
  4. *Sectores D, Zonas Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado.* Areas urbanas habitadas destinadas a la explotación agropecuaria, o zonas residenciales suburbanas y Zonas de servicios de recreación y descanso.
- Lo anterior, según lo establecido en el artículo 15 del Decreto 948 de 1995.

**Artículo 518º. Del Ruido de maquinaria industrial.** Prohíbese la emisión de ruido por máquinas industriales en sectores clasificados como A y B en horario nocturno.

**Artículo 519º. De los Establecimientos Industriales y comerciales ruidosos:**

En sectores A y B, no se permitirá la construcción o funcionamiento de establecimientos comerciales e industriales susceptibles de generar y emitir ruido que pueda perturbar la tranquilidad pública, tales como tabernas, bares, discotecas y similares, Decreto 0948 de Junio 5 de 1995.

**Parágrafo 1.** Por ningún motivo se colocarán parlantes orientados hacia la parte exterior del establecimiento o fuera del mismo.

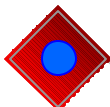
**Parágrafo 2.** No se permitirá anunciar productos a través de micrófonos o parlantes fuera del establecimiento.

**Artículo 520º. Del Ruido Producido por las Plantas eléctricas.** Los generadores eléctricos de emergencia o plantas eléctricas, deben contar con silenciadores y sistemas que permitan el control de los niveles de ruido, dentro de los valores establecidos por los estándares en zonas o vías públicas, a ninguna hora.

**Artículo 521º. De la Promoción de Ventas con Altoparlantes o Amplificadores.** No se permitirá la promoción de venta de productos o servicios, o la difusión de cualquier mensaje promocional, mediante el anuncio con amplificadores o altoparlantes en zonas o vías públicas, a ninguna hora.

**Artículo 522º. Del Claxón o Bocina y Ruido en Vehículos de Servicio.** El uso de estos elementos está restringido, solo se utilizará como una señal de peligro o en casos de emergencia, quien los accione innecesariamente será sancionada. Los anterior dispositivos no podrá exceder los 65 decibeles (Db-A)

*Los vehículos de servicio público de transporte de pasajeros, tales como buses y taxis, no podrán mantener encendidos equipos de transmisiones radiales o televisivas, que trasciendan al área de pasajeros, a volúmenes que superen el nivel de inteligibilidad del habla.* Por ningún motivo los radios o equipos de sonido en los vehículos excederán los 65 decibeles Db (A) Aquellos vehículos que se encuentren en movimiento o estacionados en cualquier lugar de la ciudad y los volúmenes excedan la inteligibilidad del habla serán inmovilizados y conducidos a los patios de la Dirección de Transito de Bucaramanga. Si al vehículo es encontrado por segunda vez infringiendo las normas ambientales vigente, el equipo será decomisado.



**Parágrafo.** Cuando la situación se presente en horas nocturnas, la Dirección de Tránsito de Bucaramanga sin presencia de la autoridad ambiental y la Secretaría de Salud y Medio Ambiente, podrá sancionar a los infractores, a menos que se realice operativo en conjunto para lo cual el municipio tendrá la competencia prevalente.

**Artículo 523º. De las Sirenas y alarmas.** El uso de sirenas solo estará autorizado en vehículos policiales o militares, ambulancias y carros de bomberos. Prohíbese el porte y uso de sirenas en vehículos particulares y oficiales.

Ningún vehículo de transporte de pasajeros o carga de servicio público, particular y oficial podrá tener pito de bajo o de freno de aire, ni cornetas de aire comprimido. Conductor que sea encontrado accionando los anteriores artefactos será multado y obligado a desmontarlas inmediatamente y las mismas decomisadas.

**Artículo 524º. Del Uso del silenciador.** Prohíbese la circulación de las fuentes móviles que no cuenten con sistema de silenciador en correcto estado de funcionamiento.

**Artículo 525º. Del Control a Emisiones de Ruido.** Están sujetas a restricciones y control todas las emisiones, sean continuas, fluctuantes, transitorias o de impacto.

La regulación ambiental tendrá por objeto la prevención y control de la emisión de ruido urbano, rural doméstico y laboral que trascienda al medio ambiente o al espacio público.

**Parágrafo.** La Secretaría de Salud y Medio Ambiente y la Autoridad Ambiental aplicará los estándares establecidos por el Ministerio del Medio Ambiente a las diferentes clases y categorías de emisiones de ruido ambiental y a los lugares a donde se producen sus efectos, así como los mecanismos de control y medición de sus niveles, siempre que trascienda al medio ambiente o al espacio público. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 42 del Decreto 948 de 1995.

**Artículo 526º. Del Ruido en Sectores de Tranquilidad y Silencio.** Prohíbese la generación de ruido de cualquier naturaleza por encima de los estándares establecidos, en los sectores definidos como "sector A" en el artículo 517 del presente acuerdo, salvo en caso de prevención de desastres o de atención de emergencia. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 43 del Decreto 948 de 1995.

**Artículo 527º. De la Prohibición de Generación de Ruido.** Prohíbese la generación de ruido que traspase los límites de una propiedad, en contravención de los estándares permisibles de presión sonora o dentro de los horarios fijados por las normas respectivas. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 45 del Decreto 948 de 1995.

**Artículo 528º. De la Obligación de Impedir Perturbación por Ruido.** Los responsables de fuentes de emisión de ruido que pueda afectar el medio ambiente o la salud humana, deberán emplear los sistemas de control necesarios, para garantizar que los niveles de ruido no perturben las zonas aledañas habitadas, conforme a los niveles fijados por la autoridad ambiental. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 51 del Decreto 948 de 1995.



**Artículo 529º. Del Área Perimetral de Amortiguación de Ruido.** En las zonas industriales del municipio de Bucaramanga, se establecerá un área perimetral de amortiguación contra el ruido o con elementos de mitigación del ruido ambiental. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 52 del Decreto 948 de 1995.

**Artículo 530º. De la Restricción al ruido en Zonas Residenciales.** En áreas residenciales o de tranquilidad, no se permitirá a ninguna persona la operación de parlantes, amplificadores, instrumentos musicales o cualquier dispositivo similar que perturbe la tranquilidad ciudadana, o que genere hacia la vecindad o el medio ambiente, niveles de ruido superiores a los establecidos en los estándares respectivos. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 55 del Decreto 948 de 1995.

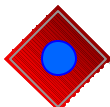
**Artículo 531º. De la Operación de Equipos de Construcción, Demolición y Reparación de Vías.** La operación de equipos y herramientas de construcción, de demolición o de reparación de vías, generadores de ruido ambiental en zonas residenciales, en horarios comprendidos entre las 7:00 A.M. y las 7:00 P.M. de lunes a sábado o en cualquier horario los días domingo y feriados, estará restringida y requerirá permiso especial de la autoridad competente.

**Parágrafo.** Aun si tramitará el permiso ante la autoridad competente para la emisión de ruido en horarios restringidos, este deberá suspenderlo cuando medie queja de al menos dos (2) personas. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 56 del Decreto 948 de 1995.

**Artículo 532º. De los Materiales de Desecho en Zonas Públicas.** Prohíbese a los particulares y entidades públicas, depositar o almacenar en las vías públicas o en zonas de uso público, materiales de construcción, demolición o desechos, que puedan originar emisiones de partículas al aire. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 22 del Decreto 948 de 1995.

El dueño del proyecto está obligado a cumplir las normas consagradas en la resolución 541 de Diciembre 14 de 1994 en lo relacionado con actividades de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción. La capa orgánica del suelo tendrá un manejo individual

**Parágrafo 1.** La propuesta de un desarrollo urbanístico debe ajustarse al menor movimiento de tierra posible. Una manipulación eficiente de los volúmenes de tierra, obliga a disponer de áreas de maniobra, lugares de almacenamiento de material removido o del material relleno, mientras se ubica en el sitio de disposición final. Se debe en la propuesta de ajuste del proyecto a desarrollar, presentar un plan de manejo de desechos sólidos, que incluya el manejo de los espacios para evitar su acumulación inadecuada que produzca en fenómenos de lluvias, escorrentías de lodos o sobrepeso que generen erosión o movimientos en masa.



**Parágrafo 2.** Queda prohibido el uso del espacio público (Acorde con las definiciones y restricciones determinadas en el Decreto 1504 de 1998) para el manejo o disposición de escombros, materiales de construcción, equipos, residuos o basuras en la fase de construcción y operación del proyecto.

**Parágrafo 3.** Con el propósito de disminuir y prevenir la ocurrencia de contaminación del aire durante la construcción del proyecto es indispensable que se tomen las acciones necesarias para lograr el cumplimiento del Decreto 948 del 05 de Junio de 1995 sobre prevención y control de la contaminación atmosférica y protección de la calidad del aire, así:

- Que las volquetes, mezcladoras y demás vehículos utilizados en la fase constructiva, cumplan con las normas allí establecidas.
- Los titulares del cambio de uso y propietarios de los proyectos por vía propia y a través de sus contratistas implementará acciones de control de generación de material particulado ( polvo) en el área del proyecto.
- El transporte de materiales y el acarreo de tierra será desarrollado con las medidas de control necesarias para evitar la incorporación de material particulado a la atmósfera y a las vías circundantes.
- No se permitirá la realización de quemas de material vegetal de desmonte, este debe ser transportado a las zonas de botadero autorizadas, lo mismo que los sobrantes e inertes resultantes de la excavación y desechos de construcción.

**Artículo 533º. De las Mallas Protectoras en Construcción de Edificios.** Las construcciones de edificios de más de tres plantas deberán contar con mallas de protección con sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 34 del Decreto 948 de 1995.

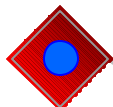
### **SUBTÍTULO 3. NORMAS GENERALES**

#### **Capítulo 1. NORMAS PARA EDIFICACIONES.**

**Artículo 534º. De los Ascensores en las Edificaciones.** Toda edificación multifamiliar o de carácter público, privado o mixto que desarrollen comercio, servicios y vivienda que exceda de cinco (5) pisos deberá ser dotado del servicio de ascensor.

**Artículo 535º. De las Plantas de Emergencia.** En toda edificación que debido a su magnitud se exija ascensor o sea necesario instalar motobomba para el suministro de agua potable, deberá existir un servicio eléctrico de emergencia, el cual permitirá mantener energía eléctrica en vestíbulos principales públicos, ascensores, motobombas y escaleras.





**Artículo 536º. De la instalación de Plantas Eléctricas.** Para la instalación de plantas eléctricas en edificaciones se tendrá en cuenta:

1. Disponer de un sitio en la parte más baja de la construcción (sótano) el cual presente buena ventilación.
2. El silenciador del escape deberá ser del tipo residencial de alto poder.
3. El escape de los gases producidos por la planta deberá ser conducido por tubería a la atmósfera sin causar perjuicios a los vecinos y respetar las normas de conservación del medio ambiente.
4. En la instalación de los tanques de combustible se deben cumplir con las normas de seguridad establecidas para tal fin, la conducción del combustible a la planta se hará en tubería subterránea.

Se tendrán en cuenta como criterios prioritarios la utilización de tecnologías limpias en los procesos de combustión.

**Artículo 537º. De la Instalación de Antenas de Televisión.** En edificaciones superiores a dos pisos y que este bajo el reglamento de propiedad horizontal, se deberá instalar una sola antena de televisión del tipo comunal que reparte la señal a los diferentes sitios o apartamentos en cable coaxial del tipo requerido.

## **Capítulo 2. NORMAS PARA EL ESPACIO PRIVADO**

**Artículo 538º. De las Categorías de la Normas para la Acción sobre el Espacio Privado.** Dentro de las normas para la acción privada sobre el espacio privado se definen a su vez dos categorías según su relación con el espacio público:

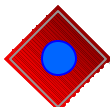
1. Normas Externas
2. Normas Internas.

### **SubCapítulo 1. Normas Externas**

**Artículo 539º. De la Definición de las Normas Externas para el Espacio Privado.** Las Normas Externas son aquellas que reglamentan los elementos del espacio privado que por su relación directa con el espacio de uso y propiedad pública se consideran estructurantes de dicho espacio.

**Artículo 540º. De los Elementos de las Normas Externas del Espacio Privado.** Las Normas Externas del espacio Privado se refieren a los siguientes elementos:

1. Aislamientos anteriores: en cuanto a dimensión, uso y tratamiento de dicho aislamiento en el caso en que se exija.
2. Alturas: máximas, mínimas, únicas
3. Aislamientos: laterales y posteriores.
4. Voladizos pórticos
5. Tratamiento de fachada



6. Acceso
7. Rampas
8. Uso de predio
9. Bonificaciones

**Artículo 541º. De las normas externas generales.** Las normas externas generales consignadas en los siguientes artículos deberán aplicarse en todos y cada uno de los predios de las Zonas Normativas.

**Artículo 542º. De la dimensión de los antejardines y/o retrocesos.** La dimensión de los antejardines y/o retrocesos en las Zonas Normativas, en el caso en que se exijan, será fijada por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Bucaramanga, según desarrollo del sector.

**Artículo 543º. De los predios en los cuales el área de antejardín y/o retroceso deba ser tratado como Zona Dura Arborizada.** Todos los predios ubicados en Areas de Actividad Múltiple y Comercial que posea área de antejardín y/o retroceso deba ser tratado como Zona Dura Arborizada, además no deberá tener cerramientos ni obstáculos que impidan el paso peatonal a través de la misma. Ley de Accesibilidad 361 de 1997.

**Parágrafo 1.** Se permitirá el cubrimiento de las áreas de antejardín, siempre y cuando la cubierta sea autoportante, es decir sin apoyo y estructura sobre el área de antejardín.

**Parágrafo 2.** Los establecimientos que amplíen su actividad comercial sobre el área de antejardín, el mobiliario utilizado en ningún caso podrán ser fijos, es decir cuando el establecimiento este cerrado el espacio debe quedar totalmente libre y sin ningún tipo de obstrucción.

**Parágrafo 3.** La Oficina Asesora de Planeación Municipal realizará un estudio para el cobro de la utilización del espacio público privado por parte de los establecimientos que amplíen su actividad comercial sobre el área de antejardín.

**Artículo 544º. De la determinación de la preservación de aquellos elementos de vegetación que poseen valores ecológicos y ambientales.** Todos los planteamientos para nuevas construcciones dentro de los Sectores objeto de estos Planes Parciales deberán incluir el levantamiento de arborización y zonas verdes de predio para que la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Bucaramanga, pueda determinar la preservación de aquellos elementos de vegetación que a su juicio poseen valores ecológicos y ambientales.

**Parágrafo.** Cuando a opinión de la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Bucaramanga, existan elementos de arborización que deban conservarse, ésta podrá autorizar compensaciones en las normas sobre aislamientos de manera que el índice de ocupación no varíe.

**Artículo 545º. De la arborización al frente del predio.** Todos los predios dentro de



los sectores objeto de esta reglamentación deberán dotar de arborización al frente del predio en proporción de un árbol por cada cinco (5) metros de frente del predio. En las diferentes Areas de Actividad, los árboles se localizarán de tal manera que no creen interferencia con el tráfico peatonal, deberán plantearse de una altura mínima de 1.50 metros y siguiendo las especificaciones establecidas por la autoridad ambiental. Sobre las vías primarias y secundarias la arborización se localizará según lo determinen las normas específicas correspondientes a cada una. En las Areas de Actividad Múltiple, Comerciales y Dotacionales las zonas verdes serán tratadas como zona dura arborizada.

**Parágrafo 1.** En cuanto al programa de manejo de zonas verdes y repoblación forestal, se debe ajustar a las, siguientes condiciones:

- La magnitud de la repoblación forestal debe ser ajustado a la propuesta de compensación ambiental que determine el deterioro realizado con el movimiento de tierra. Esta compensación se realizara por el concepto de biomasa equivalente.
- El programa debe contener varias actividades como: manejo de la cobertura vegetal removida y producción de material vegetal, empradización y arborización; deberá igualmente el programa recuperar el sistema pluvial y fortalecer los corredores de la cañada permanente y los drenajes naturales, disponiendo unas franjas de aislamiento de mínimo 10 metros a lado del predio sobre los cuales sembrará árboles nativos de altura superior a 1.50 m cada cinco metros y en lo posible aprovechar la regeneración natural existente de las especies en la zona de vida, realizando el manejo de aguas superficiales de acuerdo a las recomendaciones dadas.

**Parágrafo 2.** Los aislamientos respecto a bordes y pie de taludes debe cumplir con la magnitud establecida por la autoridad ambiental, contenida en el documento “Normas Técnicas para el Control de la Erosión”, estas áreas no serán tenidas en cuenta como cesión Tipo A o Tipo B.

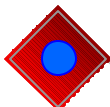
**Artículo 546º. De la Ubicación de la rampa de acceso en los predios esquineros.**

En predio esquinero, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá localizarse sobre la vía secundaria y al fondo del predio con respecto a la vía principal.

**Artículo 547º. Del ancho mínimo de la Rampa de acceso a parqueaderos.**

En ningún caso se permitirá la utilización de la zona de aislamiento anterior como rampa de acceso, pudiendo ésta tener un ancho máximo equivalente a un tercio (1/3) del frente total del predio con un ancho mínimo de tres metros con cincuenta (3.50 Metros). El desarrollo de la rampa deberá iniciar al interior del paramento de construcción y su pendiente no podrá sobrepasar del 18%.

**Artículo 548º. De la Volumetría.** La Volumetría para un predio será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre índices, altura, aislamientos, retrocesos, bonificaciones y estacionamientos consignadas en el cuadro del tratamiento correspondiente.



**Artículo 549º. De la contabilidad de la volumetría.** Dentro de la volumetría permitida se contabilizarán todos y cada uno de los pisos del proyecto a excepción de tanques de agua y punto fijo.

**Parágrafo.** Para los proyectos que desarrollen sus parqueaderos al nivel de primer piso, este no se contará para la altura ni como área construida.

**Artículo 550º. De los Predios con Topografía Inclinada.** En los predios con topografía inclinada la altura máxima permitida según el tratamiento correspondiente, se tomará en el punto medio del nivel natural del terreno.

**Parágrafo.** No se acepta la construcción de viviendas sobre rellenos, los rellenos que se construyan en parqueaderos con vías o demás infraestructura diferente a vivienda se deben estabilizar técnicamente siguiendo las recomendaciones del estudio geotécnico.

**Artículo 551º. De los aislamientos.** Todos los predios deberán cumplir con los aislamientos exigidos según el tratamiento correspondiente. Cuando los lados del proyecto no sean paralelos a los bordes del predio, o cuando sean paralelos, pero con diferentes distancias, se podrán permitir los aislamientos por promedio ponderado, siempre y cuando:

1. El punto mínimo de aislamientos sea de dos metros con cincuenta (2.50 Metros), sin servidumbre de vista para el lateral y cuatro metros (4.00 Metros) para el posterior.
2. El aislamiento entre frentes de edificaciones de un mismo conjunto deberá ser de cinco metros (5.00 m) como mínimo, medidos a partir del voladizo.
3. El área de aislamiento que está siendo ocupada por la construcción se compense con las áreas donde se esté dejando un aislamiento mayor del exigido, de tal forma que el área total resultante de la ampliación de los aislamientos por promedio sea igual a la resultante de la aplicación regular de la norma.

**Parágrafo 1.** En los predios esquineros el aislamiento posterior será resultante de la prolongación de los aislamientos de los predios vecinos.

**Parágrafo 2.** En el momento de la presentación de un proyecto específico para desarrollar en el predio se debe ajustar en un todo a los aislamientos establecidos en las Normas de control de Erosión de la Autoridad Ambiental.

**Parágrafo 3.** En todas las coronas de los taludes debe construirse zanjas de coronación revestidas, totalmente impermeabilizadas, capaces de recoger y entregar las aguas lluvias correspondientes al aguacero máximo en una hora para una recurrencia de mínimo 20 años. Se recomienda la utilización del método Racional, debido a que este tiene un factor de seguridad mayor que otros métodos. Dichas zanjas no deben construirse muy cerca del borde de la corona del talud para evitar su derrumbamiento. Se deben construir zanjas intermedias en los taludes, mínimo cada cinco metros de diferencia de altura.



**Artículo 552º. De los Voladizos.** Se permitirán voladizos únicamente, donde y como lo especifique el Area de Actividad correspondiente, o donde se requiera como solución de empate, en cuyo caso serán determinados por La Oficina Asesora de Planeación Municipal de Bucaramanga.

**Parágrafo.** No se permitirán elementos de cubrimiento del espacio de uso público tales como pórticos, pérgolas y toldos que permitan el tráfico peatonal cubierto. La Oficina Asesora de Planeación Municipal de Bucaramanga deberá reglamentar la dimensión, tipos de materiales y parámetros de diseño para estos elementos en los antejardines.

**Artículo 553º. De las Culatas.** Todas las edificaciones que generen culatas deberán tratarlas como fachas cerradas, con materiales de acabado que no requieran mantenimiento.

**Artículo 554º. Del empate con las construcciones colindantes.** Con el fin de lograr un perfil urbano homogéneo y armónico para cada vía, todas las construcciones nuevas en los sectores objeto de esta reglamentación deberán realizar una solución de empate con las construcciones colindantes de carácter permanente que cumplan con el paramento establecido. Dicho empate deberá realizarse a nivel de paramentos, voladizos, retrocesos y aislamientos.

**Parágrafo.** Se consideran de carácter permanente aquellas construcciones que encontrándose en buen estado de conservación, cumplan por lo menos con el sesenta por ciento (60%) de la norma permitida en cuanto a altura, y que puedan completar la altura mínima exigida para actualizar su uso.

**Artículo 555º. De las bonificaciones.** En las áreas reglamentadas por el presente Capítulo se permitirán uno o varias de las bonificaciones siguientes, en la proporción y en la oportunidad que la norma del tratamiento correspondiente así lo especifique:

*1. Por uso de vivienda.*

Se permitirá un incremento en altura para aquellas construcciones con uso exclusivo en vivienda, a partir de la plataforma, la cual puede ser comercial.

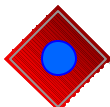
*2. Por cesión de espacio público*

Se permitirán incrementos en altura para aquellos predios que hagan cesiones de espacio público, abierto, cubierto y/o descubierto, como plazoletas y pasajes comerciales. La Oficina Asesora de Planeación Municipal de Bucaramanga conceptuará sobre la localización y utilización de dichos espacios.

*3. Por cesión de parqueo adicional*

Para aquellas construcciones que prevean estacionamientos adicionales a los exigidos, los cuales serán de propiedad privada pero de uso público.

El predio que se acoja a bonificaciones deberá cumplir con todas las demás normas externas e internas correspondientes, según tratamiento, a la altura que se plantea.



**Artículo 556° . De las edificaciones de esquineras.** Todas las edificaciones de esquina deberán adecuar sus paramentos de construcción de modo que se mantengan libres las áreas determinadas por los radios mínimos de curvatura exterior o interior de los andenes, según tipo de vías que conformen la intersección. En estas edificaciones el acceso a parqueaderos se deberá plantear al fondo de la vía de menor tráfico.

**Artículo 557°.** **De las Normas Externas para Planes Parciales.** En los Planes Parciales, las Normas Externas referentes al dimensionamiento, tratamiento y uso del espacio privado de primer piso, colindante con el espacio de uso público, deberán cumplirse en su totalidad desde la primera etapa de desarrollo en los casos en que se permitan desarrollos por etapas.

## **SubCapítulo 2. Normas Internas para el Espacio Privado**

**Artículo 558°.** **De las normas Internas.** Las Normas Internas son aquellas que regulan los elementos de estructura y uso interno del espacio privado que no son directamente estructurantes del espacio público.

**Artículo 559°.** **De los elementos de estructura que regulan las Normas.** Las Normas Internas se refieren a:

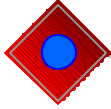
1. Densidad
2. Área Residencial mínima
3. Equipamiento comunitario
4. Estacionamientos internos
5. Patios
6. Dimensionamiento de predios
7. Adecuaciones internas

**Artículo 560°.** **De las adecuaciones y/o ampliaciones en todos las Areas de Actividad.** En todos los Tratamientos se permitirán las adecuaciones y/o ampliaciones, se permitirán dos tipos de adecuaciones así:

1. Ampliaciones de las estructuras existentes para que puedan lograr la altura mínima por el tratamiento correspondiente, siempre y cuando cumplan todas las normas volumétricas contenidas en los cuadros correspondientes anexos a cada tipo de uso específico.
2. Adecuaciones para actualización de uso, según los usos permitidos por el tratamiento correspondiente, en aquellas estructuras que cumplan con normas de altura mínima y aislamientos contenidos en el cuadro correspondiente y que pueden cumplir con las exigencias de equipamiento comunal y estacionamientos para el uso propuesto.

**Artículo 561° . De La densidad residencial.** La densidad residencial para aquellos predios donde se dé el uso de vivienda será resultante de la correcta aplicación de:





1. Volumetría permitida según tratamiento, índices, alturas, densidades, aislamientos
2. Área residencial mínima
3. Equipamiento comunitario

**Artículo 562º. Del Área Residencial mínima.** El Área residencial Mínima es aquella área mínima permitida, según el número de alcobas, siendo ésta área de veinte metros cuadrados (25.00 M2) por cada alcoba. De acuerdo a lo anterior, las áreas residenciales mínimas permisibles serán las siguientes:

1. Vivienda de una (1) alcoba - 25.00 M2
2. Vivienda de dos (2) alcobas- 50.00 M2
3. Vivienda de tres (3) alcobas- 75.00 M2

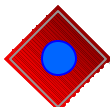
**Parágrafo.** Dentro de estas áreas mínimas se incluyen todas y cada una de las alcobas del proyecto. Estas áreas mínimas permisibles no incluyen áreas comunes de dos o más viviendas como son los puntos fijos y las circulaciones comunales.

**Artículo 563º. De la Área de Equipamiento Comunal.** La Área de Equipamiento Comunal es el área que todo proyecto de vivienda deberá ceder, para que sea utilizada por parte de los residentes de dicho proyecto como complemento del mismo.

El área de este equipamiento es proporcional al área construida para uso de vivienda, debiendo preverse quince metros cuadrados (15 M2) por cada ochenta metros cuadrados (80 M2) construidos en vivienda multifamiliar.

**Artículo 564º. Del área correspondiente al Equipamiento Comunal.** El área correspondiente al Equipamiento Comunal se distribuirá en los siguientes usos según la magnitud del proyecto:

1. *Uso Recreativo.* En todos los casos se exigirá un mínimo del cuarenta por ciento (40%) del área del equipamiento para zonas verdes, jardines o zonas de juegos al aire libre.
2. *Uso Administrativo.* Todos los proyectos de vivienda multifamiliar con un área construida en vivienda superior a mil doscientos metros cuadrados (1.200.00 M2) deberán prever el uno por ciento (1%) del equipamiento comunal para administración, seguridad y emergencia de la edificación, con un mínimo de doce metros cuadrados (12.00 M2).
3. *Uso Múltiple.* Los proyectos con más de dos mil metros cuadrados (2.000.00 M2) de construcción en vivienda deberán prever un diez por ciento (10%) del área correspondiente al Equipamiento Comunal, para un salón múltiple y otro uso comunal cubierto como lavandería o juegos cubiertos, con área mínima de treinta metros cuadrados (30.00 M2).
4. *Uso Educativo.* A partir de veinte metros cuadrados (20.00 M2) de área construida en vivienda se exigirá el uno por ciento (1%) del Equipamiento Comunal para guardería.
5. A partir de cincuenta mil metros cuadrados (50.000 M2) se exigirá el siete por ciento (7.0%) del Equipamiento Comunal para guardería, kinder o similar
6. Dentro del Equipamiento Comunal se podrá contabilizar el estacionamiento para



visitantes exigidos según estrato y/o tratamiento.

7. El área restante del Equipamiento comunal total exigido podrá plantearse en cualquiera de los usos establecido.

**Parágrafo.** Todos los espacios destinados a Equipamiento Comunal deberán ubicarse anexos a las áreas de circulación comunal de manera que se garantice su carácter y uso comunal.

**Artículo 565º. Del Equipamiento Comunal en proyectos con área inferior a dos mil metros cuadrados.** Los equipamiento Comunal en proyectos con área inferior a dos mil metros cuadrados construidos en vivienda podrá ser equivalente a las áreas libres de aislamientos.

**Artículo 566º. De los predios medianeros donde las etapas se refieran a la altura.** Para predios medianeros donde las etapas se refieran a la altura, el proyecto deberá cumplir, desde la primera etapa, con la totalidad de las normas referentes a aislamientos, tratamientos de zonas anteriores, equipamiento comunal, estacionamientos internos y para visitantes.

**Artículo 567º. De los proyectos en los cuales cada etapa corresponda a una construcción independiente.** Para proyectos en los cuales cada etapa corresponda a una construcción independiente, ésta deberá prever estacionamientos y equipamiento comunal correspondiente al área total construida en dicha etapa.

### **SubCapítulo 3. Establecimientos con Actividad Acorde y No Acorde al P.O.T.**

**Artículo 568º. Del Establecimiento con Actividad Acorde al P.O.T.** Es el establecimiento en funcionamiento que cumple con la actividad planteada en el Plan de Ordenamiento Territorial y debe cumplir las siguientes características:

1. Tener inscripción de industria y comercio y aparecer registrado en la Secretaria de Hacienda Municipal
2. Requiere de una edificación especializada, con toda su infraestructura de estacionamientos de acuerdo con su actividad

**Artículo 569º. Del Establecimiento con Actividad Acorde al P.O.T. y no Cumpla con su Infraestructura.** Es el establecimiento que cumplen con la actividad planteada por el P.O.T. sin embargo su infraestructura de parqueaderos es inadecuada y debe ajustarse a la cuota mínima de parqueos requeridos para cada área de actividad, artículos 228,229,230,231 y 232 del presente acuerdo; esta cuota se puede cumplir de dos formas, así:

1. *Plantear los cupos faltantes al interior del predio donde se desarrolla la actividad.* Requiere de circulación libre, los parqueos con servidumbre se contabilizan como un cupo y no se permite el parqueo de vehículos sobre el espacio público ni el área de antejardín.



2. *Por gestión asociada.* Se aplica a los predios que por su dimensión sólo pueden desarrollar su actividad y no cumplen con su infraestructura, no obstante por acción colectiva con otros establecimientos que en igual condición no pueden cumplir con la exigencia, los propietarios de éstos podrán asociarse y gestionar los cupos faltantes en un predio ubicado en la manzana o en las manzanas circundantes a la manzana donde se encuentra el predio.
3. Los establecimientos que no tengan que trasladarse y que no cumplan con el cupo de parqueos pueden construirlos por gestión asociada o arrendar los cupos a terceros en el sector; quienes se trasladen y construyan deben cumplir con las normas de parqueo, si se trasladan y adecuan pueden cumplir por gestión asociada o arrendar los cupos a terceros en el sector.

**Parágrafo 1.** Los parqueos por gestión asociada deberán cumplir con un área mínima del predio, requiere de circulación libre, los parqueos con servidumbre se contabiliza como un cupo de parqueo, no se permite el parqueo de vehículos sobre el espacio público ni el área de antejardín y se deberá certificar los cupos de parqueos de cada establecimiento mediante un título notarial.

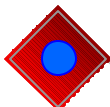
**Parágrafo 2.** La Oficina Asesora de Planeación Municipal reglamentará los parqueos por gestión asociada y ejercerá el respectivo control para su cumplimiento.

**Artículo 570º. Del Establecimiento con Actividad no Acorde con el P.O.T.** Es el establecimiento en funcionamiento que no cumple con la actividad planteada en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin embargo puede continuar su actividad si cumple con las siguientes características:

1. Tener inscripción de industria y comercio y aparecer registrado en la Secretaría de Hacienda Municipal.
2. Poseer una edificación especializada con su infraestructura para la actividad, debidamente tramitada con su respectiva licencia de construcción.
3. Si el establecimiento posee licencia de construcción pero no cumple con su infraestructura para la actividad deberá acogerse a lo establecido en el artículo 569 del presente acuerdo.
4. Los establecimientos que no tengan que trasladarse y que no cumplan con el cupo de parqueos pueden construirlos por gestión asociada o arrendar los cupos a terceros en el sector, quienes se trasladen y construyan deben cumplir con las normas de parqueo, si se trasladan y adecuan pueden cumplir por gestión asociada o arrendar los cupos a terceros en el sector.

**Parágrafo 1.** El establecimiento con actividad no acorde con el P.O.T. que no cumplan con los tres numerales del presente artículo deberá ser reubicado en el momento que venza la inscripción de industria y comercio y necesite de su renovación en la Secretaría de Hacienda, La Oficina Asesora de Planeación ejercerá el control y dará cumplimiento a lo establecido.

**Parágrafo 2.** El establecimiento con actividad no acorde con el P.O.T. que cumplan con los tres numerales del presente artículo no podrá tramitar licencia de ampliación de



la actividad, solo podrá tramitar licencia de construcción para cumplir con la deficiencia de cupos de parqueos, las curadurías urbanas hará su aprobación y la Oficina Asesora de Planeación ejercerá el control y dará cumplimiento a lo establecido.

**Parágrafo 3.** El establecimiento con actividad no acorde con el P.O.T. con edificación especializada, con su infraestructura para la actividad y no ha tramitado su respectiva licencia de construcción deberá reubicarse.

#### **SubCapítulo 4. Estacionamientos**

**Artículo 571º. De la Cuota mínima de Parqueos.** Todos los predios deberán cumplir con la cuota mínima de estacionamiento para usuarios residentes y para visitantes según el uso y el tipo de tratamiento.

**Artículo 572º. De la Localización de los Estacionamientos.** Los estacionamientos para usuarios residentes y/o visitantes deberán localizarse en el interior del paramento de construcción del predio, pudiendo ser cubiertos y /o descubiertos.

**Artículo 573º. De los estacionamientos para visitantes.** Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse en el interior del paramento de construcción salvo en el caso en que el tratamiento correspondiente contemple espacios para dichos estacionamientos fuera del paramento de construcción.

**Artículo 574º. De las dimensiones de los Estacionamientos.** Los estacionamientos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

Ancho: Dos metros con cincuenta (2.50 M).

Largo: Cinco metros (5.00M).

**Parágrafo.** Cuando por razones de dimensiones del predio, o por determinantes estructurales, no sea posible cumplir con el total de cupos con dimensiones mínimas, se permitirá un máximo de un cuarenta por ciento (40%) del número total del parqueo requerido con dimensiones de 4.00 metros de largo por 2.20 Metros de ancho.

**Artículo 575º. Del uso de los Sótanos.** En todos los sectores objeto de esta reglamentación se permitirán sótanos, con uso exclusivo de estacionamientos y/o instalaciones necesarias como subestaciones eléctricas, tanques y bombas hidroneumáticas.

**Artículo 576º. De las Características de los semisótanos.** Los semisótanos se permitirán las siguientes características

1. El uso exclusivo del semisótano será el de estacionamientos y/o instalación de equipos técnicos.
2. En los casos donde se permita el semisótano, su altura no podrá ser superior a un metro con treinta (1.30 M) entre el nivel del andén y el cielo raso del semisótano.



3. En los predios donde se desarrollen construcciones nuevas con alturas superiores a cuatro pisos, se permitirán el semisótano, coincidiendo con el paramento de construcciones del predio, siempre y cuando el uso de dicha edificación sea exclusivamente residencial.
4. En el uso comercial en primer piso, se permitirá el semisótano, solamente si está retrocedido con respecto a la fachada en una profundidad equivalente a un cuarto (1/4) de la profundidad total del predio, con un retroceso mínimo de cinco metros (5.00) de tal forma que en la totalidad de la fachada, el primer piso esté al mismo nivel del espacio público.

**Artículo 577º. De los Sótanos y Semisótanos.** En ningún caso se permitirán sótanos o semisótanos en el área correspondiente a antejardín y/o cualquier otro tipo de aislamiento anterior.

**Artículo 578º. Del Canje de Parqueos.** No se podrá canjear los cupos de parqueo por dinero, el proyecto debe cumplir con la totalidad de cupos de parqueos al interior del Predio o plantear la solución de acuerdo a lo establecido en el artículo 569 del presente acuerdo.

**Artículo 579º. De los patios que se requieran al interior del predio.** Los patios que se requieran al interior del predio para luz y ventilación de alcobas, tendrán como lado menor un cuarto (1/4) de la altura de la edificación con un mínimo de tres con cincuenta metros (3.50) sin servidumbre de vista y cinco metros (5.00) cuando exista servidumbre de vista.

**Parágrafo.** En los patios por los cuales se ventilen e iluminen únicamente baños y/o cocinas, el lado mínimo podrá ser de tres metros (3.00 Mts).

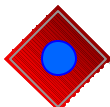
**Artículo 580º. De los predios Producto de Englobe Ubicados en dos Tratamientos.** Cuando el producto de un englobe posterior a la fecha de expedición del presente Plan de Ordenamiento se encuentre ubicado en dos tratamientos regirá la norma de cada tratamiento sobre el área correspondiente; debiéndose plantear al interior del predio una transición de un tratamiento al otro.

### Capítulo 3. ESPACIO PÚBLICO URBANO

**Artículo 581º. De las Normas sobre el Espacio Público Urbano.** El espacio urbano público será reglamentado con base en la función que cumpla dentro de la estructura urbana, y con base en el tipo de actividades a desarrollar en él.

**Artículo 582º. De la Prioridad del Espacio Público en los Planes Parciales.** La reglamentación del espacio urbano público se considerará como prioritaria en el caso de los Planes Parciales, y será determinante del uso y de la volumetría del espacio privado, para los predios en ellos localizados.

**Artículo 583º. Del Diseño y Reglamentación del Espacio Público Urbano.** El diseño



y la reglamentación del espacio público urbano deberán considerar todos aquellos elementos que inciden en la definición de su carácter y podrán ser impositivos o tipológicos.

**Artículo 584º. De la Ejecución de las Obras de Adecuación del Espacio Público.**

Las obras de adecuación y/o rehabilitación del espacio público serán ejecutadas por el sistema de valorización.

**Artículo 585º. De las Actividades sobre el Espacio Público.** El espacio urbano de uso público, en razón de su función estructurante y jerarquizadora, se reglamenta en cuanto a las actividades que en él pueden desarrollarse, en el carácter y diseños que debe considerarse.

**Artículo 586º. De la Actividad Pública y Privado sobre el Espacio Público.** Para efectos de la reglamentación del espacio de uso público, se contemplan dos tipos de actividades a ser desarrolladas en él:

1. Actividad Pública
2. Actividad Privada de beneficio Común.

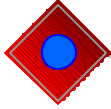
**Artículo 587º. De la Definición de las Actividades Públicas.** Las actividades públicas que se desarrollan en el espacio urbano son aquellas generadas a partir de la acción pública para el beneficio general de la comunidad.

**Artículo 588º. De las Actividades Privadas.** Las actividades privadas, de carácter comunal, que se desarrollan en el espacio urbano son aquellas generadas a partir de la acción privada para beneficio de sectores limitados de la comunidad.

**Artículo 589º. De los Usos Sobre el Espacio Público.** Según las diversas actividades públicas que se adelantan, se definen los siguientes usos sobre el espacio urbano:

1. Circulación
  - a. De peatones
  - b. Sobre zonas verdes
  - c. De bicicletas
  - d. De Vehículos, públicos o privados.
2. Permanencia
  - a. Sobre plazoletas
  - b. Sobre zonas Verdes
  - c. Sobre zonas Verdes Viales
  - d. Sobre andenes
  - e. Sobre bahías de estacionamientos.
3. Recreacional - Dotacional o Institucional
  - a. En parques infantiles
  - b. En parques de Diversiones mecánicas
  - c. En establecimientos deportivos cubiertos o descubiertos





- d. En establecimientos dotacionales o institucionales especializados.

**Artículo 590. De las Actividades Privadas y sus Usos sobre el Espacio Público.**

Según las diversas actividades privadas que se adelantan, se definen los siguientes usos sobre el espacio urbano:

1. Formales

- a. Prolongaciones comerciales sobre terrazas de uso público.
- b. Emblemas comerciales o publicitarias.

2. Informales

- a. Loteros, voceadores de periódicos, enlucidores de calzados y similares.

Los Permisos se otorgarán de conformidad con el decreto 1504 de 1998

**SubCapítulo 1. Elementos del Espacio Público**

**Artículo 591º. De la Definición de los Elementos del Espacio Público.** Son las franjas de terreno destinadas a la circulación vehicular y/o peatonal dentro del municipio, cuyo trazado y perfiles son definidos por el Plan Vial Según la propiedad puede haber vías públicas o privadas. Las vías pueden ser vehiculares y peatonales. La Vías vehiculares pueden tener franjas para circulación peatonal, así como franjas para circulación exclusiva de Bicicletas.

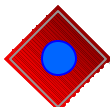
**Artículo 592º. De las Ampliaciones Viales.** En el ordenamiento del sistema vial que implique la ampliación de vías para una eficiente movilidad; se establece que estas ampliaciones deben restituir el espacio público, es decir a la ampliación vial se debe conservar la zona verde (tratada como zona dura arborizada) y el antejardín, existente al momento de la ampliación.

**Parágrafo.** No se acepta la compensación de espacio público cedido para la ampliación vial en otro sitio, la restitución se plantea sobre la misma ampliación y conservando como mínimo el mismo perfil de antejardín, andén y zona verde (tratada como zona dura arborizada).

**Artículo 593º. De las vías peatonales.** Las vías peatonales deben permitir el tráfico ocasional de vehículos de emergencia o mantenimiento, salvo que las condiciones de pendiente de terreno lo impidan.

**Artículo 594º. De la circulación de vehículos en la meseta de Bucaramanga.** Sé prohíbe la en la meseta de Bucaramanga la circulación de vehículos de carga de más de 15 toneladas o más de tres ejes.

**Parágrafo 1.** Se exceptúa de esta prohibición los vehículos de carga que tengan origen o destino la vía a Cúcuta, estos vehículos deberán desplazarse exclusivamente por las siguientes avenidas: La Carrera 27 entre la Avenida Quebradaseca y la Puerta del Sol, La Avenida Quebradaseca, El Bulevar Bolívar y la Carrera 15 desde su empalme con



el bulevar Bolívar hasta su conexión con la vía al Mar.

**Parágrafo 2.** Igualmente se podrán establecer excepciones a lo preceptuado en el artículo anterior cuando por motivo de la ejecución de una obra de envergadura o su dotación se requiera movilizar ocasionalmente carga que sobrepase el límite establecido. Pasará este caso se deberá solicitar un permiso en la Dirección de Tránsito.

**Artículo 595º. De la prohibición de cerrar de forma permanente las vías públicas.** En concordancia con el principio constitucional del Libre Tránsito está prohibido cerrar de forma permanente las vías públicas, independientemente de su perfil o características.

**Artículo 596º. De la prohibición de la instalación de resaltos.** Se prohíbe la instalación de resaltos (o “policías acostados”) en las vías públicas del Municipio de Bucaramanga. La Secretaría de Infraestructura a petición de parte o a motu propio eliminará los resaltos existentes.

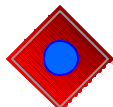
**Artículo 597º. Del tránsito de vehículos de tracción animal.** En concordancia con el Código de Policía del Municipio se prohíbe el tránsito de vehículos de tracción animal dentro del perímetro urbano del Municipio de Bucaramanga.

**Artículo 598º. De la Prohibición la instalación de nuevas redes aéreas dentro del perímetro urbano del Municipio.** De conformidad con el Acuerdo 014 del 25 de marzo de 1999 se prohíbe la instalación de nuevas redes aéreas dentro del perímetro urbano del Municipio. Para efectos de los permisos para rotura de pavimentos se seguirá con el establecido en el citado decreto.

Las vías pueden estar compuestas por los siguientes elementos:

1. La calzada o calzadas que es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
2. Los sardineles o bordillos que separa la calzada del andén o separador de una vía.
3. Los andenes o la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones.
4. Los separadores o la franja longitudinal que divide dos calzadas.
5. Las zonas verdes viales, o la superficie lateral de la vía pública empedrada y arborizada localizada entre el sardinel y el andén, además de su función ambiental permite la localización de las redes subterráneas.

**Artículo 599º. De la altura de los sardineles.** La altura mínima de los sardineles deberá ser de quince centímetros (15 cm.), la altura del sardinel se igualará a la de la calzada para los accesos vehiculares a los predios o construcciones y en las esquinas para permitir accesibilidad a los discapacitados. La pendiente del sardinel será igual a la pendiente de la calzada. Se hará en concreto o material cerámico. El cambio de nivel entre la calzada y el andén o la zona verde vial se debe realizar al exterior de la calzada. En los casos que no se cumpla esta condición la Secretaría de Infraestructura a petición de parte o a motu propio eliminará los resaltos existentes. sanción



**Artículo 600º. Del Ancho de los Andenes.** El ancho mínimo de los andenes será de dos metros (2.00 mts.) Para zonas residenciales y de tres metros en zonas comerciales, los núcleos de actividad múltiple. El material de la superficie debe ser antideslizante y en la superficie se deben dejar juntas de dilatación.

**Artículo 601º. De la Pendiente de los Andenes.** La pendiente longitudinal del andén debe ser igual a la de la calzada y deberá tener una pendiente transversal hacia la calzada en el rango entre el 1 y el 5%. La superficie de los andenes debe ser continua, no se permiten gradas o resaltos sobre los andenes. En los casos que no se cumpla esta condición la Secretaría de Infraestructura a petición de parte o a motu proprio eliminará los resaltos existentes.

**Artículo 602º. De la Obstrucción del Espacio Público.** No se permite la instalación de cadenas o divisiones en ninguno de los componentes de las vías públicas. La Secretaría de Infraestructura efectuará una revisión de las vías y procederá a eliminar dichos elementos.

**Artículo 603º. De la Obstrucción de Andenes.** Los postes de las redes de transmisión de energía o de la red telefónica que a la fecha de la expedición del presente acuerdo estén obstruyendo los andenes e impidan la accesibilidad a los mismos a la población discapacitadas deberán ser removidos.

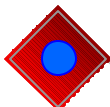
**Artículo 604º. De los Elementos arquitectónicos de los inmuebles privados que forman parte del espacio público.** Constituyen espacios públicos de propiedad privada las áreas y construcciones, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los elementos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten, a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla.

## **SubCapítulo 2. Espacio Público en los Planes Parciales**

**Artículo 605º. De la Competencia para la Reglamentación de los Planes Parciales.** Corresponde a la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Bucaramanga reglamentar, para su adopción por parte del Alcalde la reglamentación de los Planes Parciales.

**Artículo 606º. De la Reglamentación Urbanística que debe Contemplar los Planes Parciales.** La reglamentación que preparará la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Bucaramanga para la implementación de los Planes Parciales, deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos:

1. Aprovechamientos:
2. Índices de Ocupación y de Construcción, Densidades, Alturas y bonificaciones
3. Tratamiento del Espacio Urbano al nivel de Primer Piso.
  - a. Fijación de voladizos, pórticos, retrocesos, accesos, rampas y sus características específicas de construcción y diseño.



4. Espacios Públicos
  - a. Fijación de la dimensión, uso, tratamiento y su función con respecto a la circulación peatonal y/o vehicular.
5. Tratamiento Paisajístico
  - a. Fijación de la localización y tipo de arborización, vegetación y visuales paisajísticas.
6. Equipamiento Urbano
  - a. Fijación de los elementos de equipamiento urbano requeridos para Zonas Normativas, Los Planes Parciales y las Unidades de Actuación, como bancas, elementos de iluminación, teléfonos y canecas públicas, determinando su localización y características generales de diseño.
7. Tratamiento de Fachada
  - a. Fijación de las características de ritmo volumétrico, sentido general y textura, cuando así se requiera.
8. Bahías de Parqueo
  - a. Fijación de las dimensiones, localización y especificaciones del diseño de las bahías de estacionamiento que se consideren necesarias para las paradas del bus.
9. Usos
  - a. Fijación de usos particulares para la zona específica, cuando sea el caso y las condiciones específicas de funcionamiento y volumetría para dicho uso.

**Parágrafo.** Las normas específicas para las Zonas Normativas, Los Planes Parciales y Las Unidades de Actuación a que hace referencia el presente Artículo, deberán enmarcarse dentro de las disposiciones generales del presente Plan de Ordenamiento.

### **SubCapítulo 3. Control sobre Cesión Tipo A**

**Artículo 607º. De los Elementos de control en zonas de uso público.** Los elementos de control son aquellos que se utilizan para proteger las funciones de un espacio público determinado el cual no debe restringir el uso, desplazamiento, recreación o relación ciudadana. Se regulan de la siguiente manera:

1. Las zonas de cesión tipo A pueden ser objeto de control para propósitos de seguridad y mantenimiento exclusivamente, cuando se encuentren ejecutadas o se ejecuten en ellas las obras de construcción y/o adecuación para el desarrollo de usos dotacionales previstos en el presente acuerdo y siempre y cuando no se prive a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, para lo cual la Oficina Asesora de Planeación definirá sus características como parte del mobiliario urbano.
2. En ningún caso se permitirá efectuar controles al interior de las zonas de cesión Tipo A que subdividan total o parcialmente el terreno, así dichas zonas se encuentren discriminadas y delimitadas específicamente para la construcción de infraestructura propia del uso recreativo público y/o de cualquiera de las instalaciones previstas como parte del equipamiento comunal público.
3. Sin perjuicio de lo anterior y cuando sea estrictamente necesario, al interior de las zonas de cesión Tipo A podrá utilizarse, para fines de control, elementos del mobiliario urbano tales como barandas y rejas con altura máxima de 1,20 metros según las disposiciones vigentes.

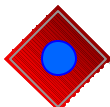


4. El control de las zonas de cesión tipo A con frente sobre dos o más zonas de uso público vial deberá tener como mínimo dos accesos de cuatro metros cada uno, con doble hoja de 2,00 metros, localizados estratégicamente con relación a los puntos de mayor afluencia de usuarios.
5. En todos los casos, el diseño de los controles de las zonas de cesión tipo A deberá ajustarse a las especificaciones técnicas previstas en las disposiciones vigentes sobre la materia.
6. Las vías, las zonas de control ambiental y zonas de ronda no podrán tener ningún elemento de control.

#### **SubCapítulo 4. Publicidad Exterior y Vallas Públicas**

**Artículo 608º. De las Prohibiciones y Limitaciones Generales de la Publicidad Exterior.** No podrá colocarse publicidad exterior visual o permitirse actividades publicitarias de cualquier clase, en los siguientes lugares:

1. En las áreas que constituyan Espacio Público de conformidad con el Decreto 1504 en 1.998, o con las normas que las modifiquen, complementen o sustituyan.
2. En las zonas históricas, edificios o sedes de entidades públicas u oficiales y embajadas, salvo que se trate de los avisos que indican el nombre de las entidades, embajadas y lugares históricos y de la publicidad exterior visual que de manera eventual anuncie obras de remoción o eventos artísticos, bajo la tutela de estas entidades.
3. En los sectores residenciales, salvo que se trate de avisos adosados a la pared de establecimientos comerciales, los cuales, en los sectores antes señalados, no podrán tener iluminación. Esta prohibición no se aplicará sobre los ejes viales de actividad múltiple.
4. En las zonas declaradas como reservas naturales, hídricas y en áreas de manejo y preservación ambiental, excepto las vallas o publicidad exterior visual de tipo institucional que informen sobre el cuidado de estas zonas, las cuales en todo caso deberán ser armónicas con el objeto de esta norma.
5. En los lugares en los que su colocación obstaculice el tránsito peatonal o vehicular, en los lugares donde interfiera con la visibilidad de la señalización vial, informativa y de la nomenclatura urbana, aún cuando sean removibles.
6. En los lugares en que se puedan perjudicar o comprometer el tránsito vehicular o la seguridad del ciudadano.
7. En los pavimentos de las calzadas o aceras en bordillos y en los terrenos adquiridos o cedidos para vías o espacios públicos.
8. En establecimientos comerciales que carezcan o no tengan la matrícula de Industria y Comercio legalmente expedida por la Administración Municipal
9. Tampoco podrá anunciarse espectáculos públicos o representaciones sin haber cumplido con los requisitos exigidos por los Acuerdos Municipales o por las Leyes o Decretos Vigentes.
10. La colocación de rótulos, carteles o placas o similares que por su forma, color, dibujo o inscripciones, mensajes puedan inducir a confusión con señales reglamentarias de tráfico, impida su visibilidad o produzcan deslumbramientos a los conductores de vehículos.



11. Con elementos sustentados o apoyados en árboles, farolas, semáforos y otras instalaciones similares de servicio público.
12. Los constituidos de materias combustibles en zonas forestales, de abundante vegetación o de especies aisladas de consideración.
13. Aquellas que en el ejercicio de la actividad publicitaria utilice a la persona humana física en movimiento con la única finalidad de ser soporte material del mensaje, anuncio o instrumento de captación de atención al público.
14. Aquellas actividades publicitarias que por su objeto, forma o contenido o por su mensaje sean contrarias a la Constitución Política, a las Leyes o a los Acuerdos Municipales.

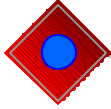
**Artículo 609º. De las Modalidades de Publicidad.** El mensaje publicitario podrá manifestarse a través de las siguientes modalidades:

1. *Publicidad Estática.* Tendrán esta consideración la que se desarrolla mediante instalaciones fijas.
2. *Publicidad Móvil.* Aquella que sea autotransportada o remolcada su soporte por vehículo automotor por tracción.
3. *Publicidad Aérea.* Tendrá esta consideración aquella que se desarrolla con o por medio de aeronaves, globos, dirigibles o vehículos similares.

**Artículo 610º. De las Normas generales para la Publicidad Exterior Visual.** La publicidad Exterior Visual debe cumplir con las siguientes características:

1. La resistencia a la intemperie del material.
2. El ensamble sobre estructura metálica u otro material estable, instalada con sistemas fijos resistentes a los fenómenos de la naturaleza.
3. Estar debidamente integrada física, visual y arquitectónicamente al paisaje respetando el Medio Ambiente existente y sus demás elementos constitutivos.
4. La instalación de elementos permanentes o transitorios en los diferentes sitios en que se permita, tendrá en cuenta las condiciones especiales de visibilidad y preservación de paisaje, además de las condiciones de seguridad física.
5. Los textos deben aparecer escritos en correcto castellano. Se exceptúa lo referente a nombre de personas naturales o jurídicas, los protegidos por el registro de marcas y las razones sociales. Los letreros deben ser de lecturas simples y breves. Para las vías de alto flujo vehicular, los dibujos no podrán ser de interpretación complicada. Las leyendas y dibujos no se deben confundir con las señales o marcas de tránsito. Las vallas no deben emplear lenguaje o imágenes violentas, ni que atenten contra la moral, el orden público, la seguridad social, ni constituir actos de competencia desleal.
6. A toda publicidad exterior visual se le deberá dar adecuado mantenimientos, de tal forma que no presente condiciones de suciedad, inseguridad o deterioro.
7. Para la instalación de vallas en las vías regionales, departamentales, nacionales dentro del perímetro urbano del Municipio, se deberá tener el previo concepto favorable sobre el impacto ambiental y ecológico emitido por parte de la Secretaría del Medio Ambiente Municipal.





**Artículo 611º. De la Definición de Avisos.** Entiéndase por aviso el elemento que se utiliza como anuncio, identificación, señal, advertencia o propaganda que con fines profesionales, culturales, comerciales, turísticos o informativos se instales adosado a las fachadas de las edificaciones.

**Artículo 612º. De la Ubicación de Avisos.** En cada establecimiento sólo se permitirá un aviso, salvo que la edificación contenga dos (2) o más fachadas en cuyo caso se autorizará uno (1) por cada una de ellas. Los avisos deberán reunir las siguientes características:

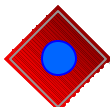
1. Solo podrá existir un (1) aviso por fachada. Los avisos no podrán exceder el treinta (30%) por ciento del área de la fachada del respectivo establecimiento. En cualquier caso los avisos no podrán tener un área de la fachada del respectivo establecimientos. En cualquier caso de ser superior dichas dimensiones ha de tomarse como valla.
2. Cuando en una misma edificación se desarrollen varias actividades comerciales estas se anunciarán dentro de un mismo marco, el cual deberá cumplir con los requerimientos de este Acuerdo.
3. Las estaciones para el expendio de combustible y los establecimientos comerciales con un área de parqueo superior a dos mil (2000) metros cuadrados, podrán colocar dentro del perímetro del predio el aviso comercial separado de la fachada, siempre y cuando no se ubique en zonas de protección ambiental, en zonas de cesión, andenes, calzadas de vías, rellenos y donde este acuerdo la prohíba. En este caso, la altura máxima permitida será de quince (15) metros contados desde el nivel del piso hasta el punto más alto. Para todos los efectos, el aviso apoyado en estructura tubular se asimila a una valla.

**Parágrafo.** La junta de Patrimonio Histórico o la Academia de Historia de Santander reglamentará un plazo no mayor de seis (6) meses, a partir de la vigencia del presente Acuerdo, las características del aviso en las zonas históricas de la ciudad.

**Artículo 613º. De la Reglamentación para la fijación de avisos en las fachadas de las edificaciones.** Son disposiciones para la fijación de avisos en las edificaciones en el Municipio de Bucaramanga las siguientes:

1. El aviso se fijará íntegramente sobre la superficie edificada sin sobrepasar sus dimensiones, ni cubrir puertas ni ventanas y en ningún caso podrá superar el antepecho del segundo piso de la edificación.
2. En ningún caso los avisos podrán colocarse sobrepuestos a elementos en relieve o salientes de la fachada.
3. En las áreas reglamentadas por el tratamiento de conservación la Oficina Asesora de Planeación determinará las normas relativas a avisos, mediante una reglamentación especial.

**Artículo 614º. De la Definición de Vallas.** Entiéndase por valla todo anuncio permanente o temporal utilizado como medio masivo de comunicación que permite difundir mensajes publicitarios, cívicos, comerciales, turísticos, culturales, políticos,



institucionales, artísticos, deportivos, informativos o similares, que se coloca o ubica para su apreciación visual en lugares exteriores y que generalmente se encuentra montado sobre una estructura metálica o de otro material estable, con sistemas fijos, el cual se integra física, visual, arquitectónica y estructuralmente el elemento que lo soporta, susceptible de contener en su interior elementos planos que hagan posible la exhibición de mensajes de contenido fijo o variable.

Las dimensiones de los avisos y las vallas se sujetarán siempre a las dimensiones contempladas por la Ley 140 de 1994 o con las normas que las modifique, complementen o sustituyan

**Artículo 615º. De las Disposiciones para la ubicación de vallas.** Las disposiciones para la ubicación de vallas en el Municipio de Bucaramanga son las siguientes:

1. Podrán ubicarse vallas en los espacios privados asociados a las vías V-0 y V-1 (su equivalente en el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial), únicamente en zonas de actividad comercial de cobertura urbana previo el consentimiento del propietario o poseedor.
2. No se podrán ubicar vallas en las áreas de actividad residencial.
3. Las vallas se podrán implantar en patios internos, estacionamientos de más de 2.500 m<sup>2</sup> y en las culatas de las edificaciones.
4. Cuando se ubiquen en patios internos o estacionamientos la estructura de la valla podrá ser tubular sin superar una altura de 15 metros.
5. Cuando las vallas se ubiquen en las culatas esta no debe exceder el 70% de la culata, ni los 48 metros de la valla y los vértices deberán adosarse a la superficie de la culata sin sobrepasar sus límites. Ninguna parte de la valla podrá proyectarse 0,30 metros.
6. No se podrán ubicar vallas en las áreas que constituyen espacio público ni dentro de los 500 metros de distancia a los bienes declarados a los monumentos nacionales.
7. El área de la valla no podrá ser superior a 48 m<sup>2</sup> y su proporción geométrica deberá estar en relación 8 a 6 ó 6 a 8.
8. No se permiten vallas sobre las cubiertas de las edificaciones.

**Artículo 616º. De las Vallas Institucionales.** Las vallas institucionales tienen por objeto comunicar actividades de los organismos del Estado. Se regirán por lo previsto en este Acuerdo y solo por excepción autorizada por el Alcalde Municipal o por su delegado, podrán utilizarse en el Espacio público adyacente a la obra en desarrollo. Estas vallas son temporales y contiene información institucional preventiva, reglamentaria o direccional sobre servicios públicos o sistemas de seguridad o transporte, construcción y reparación de obras y vías programadas de recreación, turismo, medio ambiente, cultural, salud e higiene o comportamientos cívicos. El área máxima será de dieciocho (18) metros cuadrados y se podrá utilizar pintura o materiales reflectivos.

**Artículo 617º. De la Cantidad de vallas.** Podrá instalarse hasta un máximo de 50 vallas comerciales en el Municipio de Bucaramanga (la proporción es de una valla por cada 10.500 habitantes), con el cumplimiento de los requisitos establecidos en los anteriores artículos.



**Artículo 618º. Del Registro de vallas.** Ninguna persona natural o jurídica podrá instalar publicidad exterior visual en el municipio de Bucaramanga sin el respectivo registro, este se otorgará para cada estructura de valla. Una estructura no podrá tener más de dos caras con publicidad. La Secretaria de Gobierno será competente para el control, registro o sanción de vallas y murales artísticos de en el Municipio de Bucaramanga, al igual que los avisos de establecimientos comerciales

**Parágrafo.** Ninguna autoridad administrativa podrá expedir permisos o licencias para elementos de publicidad exterior visual comercial que no estén contemplados en el presente acuerdo.

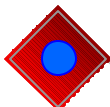
**Artículo 619º. Del Procedimiento para adquisición de registros de vallas.** El registro será otorgado por un período no superior a cinco años a través de procedimientos de licitación o de remate de los cupos que la Secretaria de Salud y Medio Ambiente, autoridad ambiental determine. El procedimiento de otorgamiento será reglamentado por la administración municipal.

**Artículo 620º. De la Adquisición de registro de vallas.** Sólo se podrá adquirir un máximo de 15 registros y un mínimo de 5 por cada persona natural o jurídica interesada en dicha adquisición. Los registros podrán comercializarse previa autorización de la Secretaria de Salud y Medio Ambiente

**Artículo 621º. De la Vigencia de los registros de vallas.** Los registros de vallas tendrán vigencia de cinco años, al cabo de los cuales deberá adquirirse nuevamente mediante el procedimiento establecido en este Acuerdo. Tres meses después de entrada en vigencia este acuerdo, se entenderán derogados todos los registros y/o permisos de publicidad exterior visual existentes. A partir de este momento no podrá haber más vallas en la ciudad, salvo las contempladas en este acuerdo.

**Artículo 622º. De las Sanciones por incumplimiento de las disposiciones sobre vallas.** Las autoridades locales y ambientales aplicarán sanciones por incumplimiento de las normas sobre publicidad exterior visual de conformidad con las normas previstas en las leyes 99 de 1993 y 388 de 1997.

**Artículo 623º. De la Definición de Pasacalles y Pendones.** Son formas de publicidad exterior visual que tienen como finalidad anunciar de manera eventual, ocasional o temporal una actividad o evento o la promoción de comportamientos culturales, artísticos, institucionales, electorales o cívicos o de interés ciudadano. No podrán contener mensajes comerciales o de patrocinador en un área superior al Veinticinco(25%) por ciento del tamaño total del pasacalle o pendón. Esta publicidad exterior visual podrá colocarse por un tiempo no superior a Setenta y Dos (72) antes del inicio del evento y durante el desarrollo del mismo, debiendo ser retirados en un plazo máximo de Cuarenta y ocho (48) horas de la finalización del evento, transcurridos los cuales y no se hiciera lo realizará la Secretaría de Gobierno Municipal a costa del infractor, que incurrirá en multa por valor de uno y medio salario Mínimo Legal Mensual Vigente.



**Parágrafo 1.** La autorización para la instalación de pasacalles y pendones será otorgada por la Secretaría de Gobierno Municipal, quien remitirá copia de la misma a la Secretaría de Obras Públicas, a Bomberos y a la Secretaría de Salud y Medio Ambiente.

**Parágrafo 2.** Los pasacalles y pendones deberán ser desmontados por quien hizo el registro o solicitud de permiso. En caso contrario, el desmonte lo ejecutará Bomberos, Obras Públicas o la Secretaría de Gobierno Municipal.

**Artículo 624º. De las Características Generales de los Pendones.** Deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Ser elaborados en telas, lonas, plásticos o paneles y pegados en la parte superior e inferior a una reglilla de madera.
2. Se permitirá la colocación de pendones en las vías públicas y en las condiciones anunciadas en el Artículo anterior, para los siguientes eventos: Cívicos, Institucionales, Culturales, Artísticos, Políticos y Deportivos.
3. Entre uno y otro pendón deberá existir una distancia mínima de Doscientos (200) metros.
4. El Alcalde Municipal o su Delegado podrá autorizar la colocación o ubicación de pendones en las fachadas de los edificios íntegramente comerciales, por motivo de ventas extraordinarias, excepcionalmente por un período no superior a Treinta días y por tres veces al año, que deberán ser retirados en un plazo máximo de Cuarenta y ocho horas de finalizado el permiso, transcurridos los cuales y si no se hiciere lo harán los Bomberos de Bucaramanga a costa del infractor, que incurrirá en multa por valor de uno y medio salario Mínimo Legal Mensual Vigente.
5. El Alcalde Municipal o su Delegado podrá utilizar la colocación o ubicación de pendones en fachadas de museos o edificios públicos, por motivo de exposiciones y un carácter excepcional, por un período no superior a Treinta días, que deberán ser retirados en un plazo máximo de Cuarenta y ocho horas finalizado el permiso, transcurridos los cuales y si no lo hiciere, lo hará la Secretaría de Gobierno Municipal o Bombero a costa del infractor, que incurrirá en una multa por valor de uno y medio salario Mínimo Legal Mensual Vigente.

**Artículo 625º. De las Características Generales de los Pasacalles.** Deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Ser elaborados en telas, lonas, plásticos o paneles o materiales similares y perforados de tal forma que permita la libre circulación del aire.
2. Entre uno y otro pasacalle deberá existir una distancia mínima de Trescientos (300) metros.
3. Deberán ser instalados a una altura única de cinco (5) metros con relación al nivel de la calzada.
4. Podrán contener mensajes publicitarios siempre y cuando estos no sobrepasen el Veinticinco (25%) por ciento del área del elemento de publicidad exterior visual.
5. En ningún caso se permitirá su fijación sobre luminarias de parques, plazuelas, vías peatonales, zonas verdes, elementos del sistema hídrico u orográfico, sobre



los entornos a Doscientos (200) metros de los monumentos, zonas arqueológicas e institucionales estatales.

**Parágrafo 1.** Se permitirá la instalación de pasacalles únicamente sobre vías local nivel 1 (V-4), local nivel 2 (V-2), primaria (V-2) y secundaria (V-4).

**Parágrafo 2.** Son responsables por el incumplimiento de lo que aquí se dispone, el que registra o solicita autorización o permiso para la publicidad exterior visual o en su defecto el anunciante.

## TÍTULO VI

### DISPOSICIONES FINALES

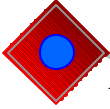
**Artículo 626º. De los criterios de interpretación del Plan de Ordenamiento.** De conformidad con el artículo 102 de la ley 388 de 1997 y el artículo 37 del Decreto 1052 de 1998. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a la Oficina Asesora de Planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares. Para ello se aplicará en su orden:

1. La Constitución Nacional y las leyes que traten asuntos relacionados.
2. La ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.
3. Las Ley 99 de 1993 y la 152 de 1994.
4. El Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.
5. El Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial Bucaramanga.
6. El Documento Resumen del Plan de Ordenamiento Territorial Bucaramanga.

**Artículo 627º. Del régimen de transición.** Las licencias expedidas y/o solicitadas con anterioridad al 30 de junio del año 2000 y que se encuentren en proceso de aprobación se seguirán tramitando y ejecutando según las normas vigentes al momento de la aprobación o solicitud. Si el propietario lo desea, puede acogerse a la nueva normatividad, para ello deberá solicitar una nueva licencia.

**Artículo 628º. De la aplicabilidad de las normas urbanísticas.** Las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento son de obligatorio cumplimiento en todo el territorio del municipio.

**Artículo 629º. De la evaluación y seguimiento del Plan.** De conformidad con lo establecido en la ley 388 el Consejo Territorial y el Consejo Consultivo de



Ordenamiento son las instancias de seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento. La evaluación de los componentes General, Urbano y Rural, igualmente de las normas Urbanísticas Estructurales, Generales y Complementarias, así como del Programa de Ejecución, se hará previamente al cumplimiento de la vigencia que para cada uno de ellos establece la Ley

**Artículo 630º. Artículo Transitorio.** Los establecimientos que no cumplan con los requisitos exigidos para su funcionamiento en el presente acuerdo, tendrán como término de gracia para trasladarse a las áreas de actividades respectivas, dos años a partir de su promulgación.

**Artículo 631º. De las Derogatorias.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Se expide en Bucaramanga, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil (2000).

El Presidente,

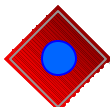
**CARLOS EDUARDO ALFONSO SANCHEZ**

El Secretario,

**JORGE ENRIQUE CARRERO AFANADOR**







## ANEXO 1

### DEFINICIONES DE ESTABLECIMIENTOS DE VENTAS Y SERVICIOS

#### TIENDAS

Establecimientos dedicados al expendio al detal de alimentos procesados, tales como lácteos y sus derivados, cárnicos y sus derivados, cigarrillos, licores, sin ser su principal renglón e implementos de aseo para el hogar, colocados en estanterías, mostradores, vitrinas o neveras en forma tal que den buena presentación y se conserven higiénicamente. Comercio local.

#### MICROMERCADOS

Establecimientos dedicados al expendio al detal de alimentos elaborados y procesados tales como lácteos y sus derivados, cárnicos y sus derivados, azúcares y sus derivados, en secciones separadas, se podrá expender también carnes sin procesar tubérculos y granos. Comercio Local

#### HELADERIAS

Establecimientos que tiene como principal actividad el expendio al público de comidas de preparación ligera, gaseosas, jugos, helados, té y café. Comercio Local.

#### PIZZERIAS

Son establecimientos dedicados al expendio o venta de pizzas, gaseosas, cervezas y vinos sin ser este su principal renglón. Comercio Zonal Grupo 1.

#### SUPERMERCADOS

Establecimientos destinados al expendio de alimentos en general, artículos para el hogar, drogas y perfumería, cigarrillos, licores tapados y de acuerdo a la naturaleza de los productos en secciones separadas. Este establecimiento tiene un cubrimiento a nivel sector. Comercio zonal grupo 1.

#### MISCELANEAS

Establecimientos dedicados al expendio de artículos de uso personal, doméstico y juguetería, siendo su principal renglón el expendio de artículos complementarios al de las confecciones. No les está permitido el expendio de alimentos y licores. Comercio local.

#### LICORERAS

Son establecimientos dedicados a la venta de licores y pasabocas al por mayor y al detal. No tendrán servicio de mesas y los productos comprados no podrán consumirse en el establecimiento. Comercio zonal grupo 1



### **FUENTES DE SODA**

Son establecimientos dedicados a la venta de comidas ligeras, refrescos, helados y bebidas alcohólicas sin ser éste su principal renglón. No podrá funcionar en edificios o apartamentos, residencias, hoteles y hospedajes. Comercio zonal grupo 1

### **CAFETERIAS**

Son establecimientos cuya actividad principal es la venta de tintos, té, comida, gaseosas y licores sin ser este su principal renglón. Comercio zonal grupo 1.

### **ASADEROS**

Establecimientos destinados al expendio y consumo de pollo y/o carnes preparados y sus derivados, gaseosas y podrá expender cervezas sin ser este su principal renglón. Comercio zonal grupo 1.

### **BARES**

Establecimientos donde se expenden cigarrillos, cigarro y cuyo principal renglón será la venta de gaseosas y licores. No podrá contar con piste de baile. Comercio zonal grupo 2.

### **TABERNAS**

Establecimientos cuya actividad comercial consiste en el expendio al público de bebidas alcohólicas, gaseosas y comidas ligera, sin ser este su principal renglón. Podrá tener pista de baile y su show será solo cómico musical. Comercio zonal grupo 2.

### **DISCOTECAS**

Establecimientos con pista para bailar, donde se expenden gaseosas y licores y cuya clientela la forman damas visitantes con sus acompañantes. Comercio zonal grupo 2.

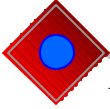
### **HOTELES**

Establecimientos que prestan el servicio de alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día por temporadas; ofrecen alimentación y servicios básicos complementarios o accesorios según su categoría o modalidad. Comercio - Hospedaje.

### **RESIDENCIAS Y HOSPEDAJES**

Establecimientos hoteleros o de hospedajes que prestan alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común día a día; ofrecen o no alimentación. Comercio Hospedaje.

**Parágrafo:** Los hoteles, residencias y hospedajes, llevará una tarjeta especial con numeración continua de cada una de las personas que se alojen en tales establecimientos en que consten los siguientes dato: Fecha de alojamiento, nombre y apellidos, cédula de ciudadanía pasaporte según su nacionalidad; la persona que solicita el alojamiento deberá consignar además su profesión u oficio, domicilio o direcciones, ciudad de procedencia y destino.



### **RESTAURANTES**

Establecimientos dedicados a la preparación de comidas, venta de gaseosas y licores. Comercio zonal grupo 1.

### **BOLO AMERICANO**

Establecimientos destinados a la práctica de dicho deporte, con expendio de comida ligera, gaseosa y licores. Este tipo de establecimientos deberá realizar los respectivos aislamientos acústicos. Comercio recreativo.

### **GRANEROS**

Establecimientos dedicados al expendio al por mayor o al detal de alimentos elaborados y procesados tales como lácteos y sus derivados, cárnicos y sus derivados, azúcares y sus derivados, cigarrillos, licores sin destapar a diferencia de las tiendas, le es permitido el expendio de alimentos no procesados tales como tubérculos y granos. Comercio zonal grupo 1.

### **DEPOSITOS**

Son los establecimientos dedicados al almacenamiento y comercialización al por mayor de productos de uso comercial, y de servicios. Comercio zonal grupo 2.

### **ESTANCOS**

Son aquellos establecimientos dedicados a la venta de licores al detal y al por mayor. No existe el consumo dentro del establecimiento poseerá bodega de almacenaje. Comercio zonal grupo 2.

### **DESAYUNADEROS**

Establecimientos dedicados a la preparación de comidas estilo desayuno y al expendio de ellas mismas. Podrá expender además gaseosas, cigarrillos y cervezas sin ser este su principal renglón y no estará permitido la venta de licores. Comercio zonal grupo 2.

### **BILLAR**

Establecimientos destinados a la práctica de dicho juego, con expendio de comida ligera, gaseosas y licores pero únicamente a las personas que se encuentran jugando y con el lleno de los requisitos acorde al sector. Comercio Recreativo.

### **CANCHAS DE TEJO Y/O BOLO CRIOLLO**

Establecimientos en el cual se expenden licores, gaseosas y comidas ligeras para ser consumidas dentro del establecimiento, se prestan el servicio de piqueteadero y se dispone de cancha y bolo criollo y/o tejo. No podrán usar mechas sonoras. Comercio - recreativo.

### **MOTELES**

Establecimientos que proporciona hospedaje y lugar de servicios en períodos de tiempo no superior a 12 horas y con capacidad para unidad de hospedajes generalmente para dos personas. Comercio - hospedaje.

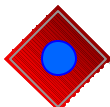
### **CASA DE LENOCINIO**



Establecimientos dedicados a la venta de licores, atendido por mujeres que residen en el mismo. Además prestando el servicio de arriendo de piezas por horas. Comercio zonal grupo 3.

### **TABERNAS SHOW**

Son establecimientos dedicados a la presentación de show para mayores de edad, con expendio de comidas ligeras y licores. Comercio zonal grupo 3.



## ANEXO 2.

### ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGOS

La Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial determina entre los objetivos de los planes de ordenamiento territorial el establecimiento de los mecanismos que permiten al municipio la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo. Además de ello, pretende que el POT de cada municipio mediante la formulación de sus componentes delimiten las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

De manera generar se debe tener en cuenta que los riesgos por amenazas naturales en el municipio de Bucaramanga, como se establece en el documento de diagnóstico del POT, están originadas principalmente por inundaciones, deslizamientos y avalanchas y la actividad sísmica.

Antes de entrar a tocar un poco más a fondo la problemática y las acciones que encierran estos puntos, es necesario hacer claridad en la terminología utilizada en la elaboración de la zonificación de Amenaza y Riesgo.

#### 1. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS<sup>1</sup>

*Riesgo.* Es una medida de la probabilidad y la severidad de un efecto adverso a la vida, la salud, la propiedad y el ambiente. Se mide en vidas humanas y propiedades en riesgo

*Amenaza.* Amenaza Natural es la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente destructor, en un área específica dentro de un determinado período de tiempo (Varnes, 1984). Para un caso específico, la descripción de amenaza a deslizamiento debe incluir las características de los deslizamientos, incluyendo el volumen o áreas de los movimientos, velocidades diferenciales de los deslizamientos y su probabilidad de ocurrencia.

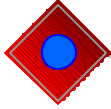
*Elementos en riesgo.* Se incluye la población, edificios, obras de infraestructura, actividades económicas, servicios públicos, en el área potencialmente afectada.

*Probabilidad.* La posibilidad de un resultado específico medido como la relación de los resultados específicos sobre el número total posible de resultados. La probabilidad se expresa como un número entre 0 y 1, indicando con 0 la imposibilidad de ocurrencia y con 1 la certeza.

---

<sup>1</sup> Deslizamientos y Estabilidad de Taludes en Zonas Tropicales. Suárez Díaz, Jaime. Editor: Ingeniería de Suelos, Ltda. Bucaramanga, 1998. Capítulo 3. Zonificación de Amenaza y Riesgo.





*Vulnerabilidad.* El grado de probabilidad de pérdida de un determinado elemento o grupo de elementos del área afectada por el evento. Se expresa en una escala de 0 (no pérdida) a 1 (pérdida total).

*Análisis de Riesgo.* El uso de la información disponible para estimar el riesgo a individuos o población, propiedades o el ambiente debido a las amenazas. El análisis de riesgo generalmente, comprende tres pasos: definición del alcance, identificación de la amenaza y la estimación de riesgo.

*Estimación del Riesgo.* El proceso utilizado para producir una medida del nivel de riesgos de salud, propiedad o ambiente que son analizados. La estimación del riesgo incluye las siguientes etapas: análisis de la frecuencia, análisis de la consecuencia y su integración.

*Evaluación del Riesgo.* La etapa a la cual los juicios y valores entran en el proceso de decisiones, explícita o implícitamente, incluyendo consideraciones de la importancia de los riesgos estimados y las consecuencias sociales, ambientales y económicas asociadas, con el propósito de identificar un rango de alternativas para el manejo de los mismos.

*Valoración del Riesgo.* El proceso del análisis del Riesgo y evaluación del Riesgo.

## 2. ZONIFICACION DE AMENAZAS Y RIESGOS

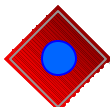
Según Suárez<sup>2</sup> (1998), la zonificación de amenazas y riesgos es una herramienta efectiva para la toma de decisiones, especialmente en las primeras etapas de los procesos de planeación que se lleven a cabo en un territorio. Esta zonificación se representa mediante diagramación en mapas, clasificando el área de estudio por áreas homogéneas en términos del grado real o potencial de amenaza o de riesgo; y puede ser elaborada sobre zonas donde se tenga información de la ocurrencia de eventos o un inventario de los mismos o sobre áreas en donde se tiene información histórica pero tal vez no muy reciente y se requiera predecir y mitigar la posibilidad de amenazas a futuro.

Para el caso de Bucaramanga el análisis en los diferentes aspectos mencionados debe realizarse integralmente en todo el territorio, aprovechando las ventajas que ofrece ser una zona ampliamente estudiada desde la óptica de diferentes disciplinas o especialidades relacionadas con los procesos naturales o antrópicos de evolución, crecimiento, poblamiento y degradación de un territorio.

Como se ha insistido en diferentes oportunidades, no solo los procesos naturales afectan el territorio, parte importante de las amenazas y riesgos que se identifican en la municipalidad (y en general en los municipios Colombianos) están asociados a procesos de origen antrópico que se combinan con los primeros teniendo como

---

<sup>2</sup> Suárez Díaz, Jaime. Deslizamientos y Estabilidad de Taludes en Zonas Tropicales. Ingeniería de Suelos Ltda., 1998.



resultado conflictos con un potencial considerable de pérdida de los elementos en riesgo.

Para la definición de las zonas de amenazas y riesgos en Bucaramanga, se parte del análisis realizado en el Diagnóstico del POT<sup>3</sup>, el cual define un marco de referencia para la determinación de estas zonas. Los riesgos son generados por la combinación de las variables: amenaza y vulnerabilidad

El POT de Bucaramanga tiene en cuenta diferentes aspectos para determinar de manera general una primera aproximación a lo que podría ser una zonificación de riesgos, partiendo de estudios realizados anteriormente y de otro tipo de información consultada referente a la geología y tectónica, geomorfología, geotecnia e hidrología.

En las páginas siguientes se enuncian las diferentes zonas de riesgo, sin embargo el municipio debe adelantar conjuntamente con las entidades correspondientes, un estudio de zonificación de riesgos con escala adecuada de detalle, que le permita realizar análisis precisos en el territorio, planear la expansión municipal hacia las zonas de nuevos desarrollos y proponer estrategias adecuadas de mitigación para cada uno de los sectores zonificados en aras de mejorar las condiciones del entorno y la calidad de vida el territorio.

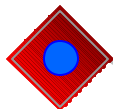
El estudio detallado deberá establecer zonas con potencial de amenaza y zonas actualmente afectadas, de manera que la intervención en ellas sea de tratamiento preventivo y no curativo. Se deberá identificar las zonas actualmente afectadas, reconociendo los trabajos realizados en las diferentes áreas del conocimiento dándoles un enfoque orientado a la planeación y no al diagnóstico teórico, además de una actualización de la información, así como análisis y estudios a nivel sectorial, ajustándolos a la escala que permita interpretaciones precisas y la identificación de las zonas mas adecuadas para cada una de las actividades en el territorio.

Así, partiendo de la información existente y contando con la voluntad de las instituciones relacionadas con estos aspectos en las cuales reposa el deber y la responsabilidad de desarrollar estrategias de trabajo interinstitucional por el beneficio general, traerá como beneficio la unión de esfuerzos en pro de un desarrollo equilibrado del territorio, con una evaluación general de las potencialidades y las restricciones físicas de la municipalidad, que se verá reflejado en la evolución de Bucaramanga hacia un territorio en donde se realice planeación con bases sólidas y teniendo en mente el bienestar de sus habitantes, la infraestructura, los servicios y los bienes que en el se localizan.

Dentro del tema de los riesgos y amenazas, es de vital importancia la realización del diagnóstico, la evaluación y determinación de los tratamientos (mejoramiento Integral, consolidación, sustitución o traslado) para los asentamientos subnormales de la ciudad de Bucaramanga, el cual es un proyecto a desarrollar en el corto plazo de vigencia de este plan de ordenamiento y que ayudará a la mitigación de impactos y prevención de

---

<sup>3</sup> POT de Bucaramanga. Documento Técnico de Soporte. Diagnóstico. Capítulo 3 - Amenazas Naturales, Antrópicas y Tecnológicas.



desastres, además permitirá cuantificar la demanda de vivienda y servicios públicos domiciliarios por reubicación o mejoramiento de los asentamientos; y en el caso de que ocurra una tragedia servirá para cuantificar las pérdidas de vidas humanas y el monto de las pérdidas económicas.

Otros estudios importantes por realizar son:

- El de vulnerabilidad sísmica de edificaciones especiales<sup>4</sup> , con el fin de minimizar las consecuencias de un eventual sismo
- Red de monitoreo de deslizamientos.
- Control de cauces y seguimiento de la extracción de materiales en las corrientes de agua.

Se sugiere realizar este tipo de proyectos por medio de convenios interinstitucionales con las universidades, estableciendo los requerimientos y alcances del trabajo, la metodología de desarrollo y claros criterios de evaluación. La Alcaldía de Bucaramanga, el Instituto Metropolitano de Vivienda y la CDMB deberán velar por el desarrollo de este tipo de programas ya que de su estricto control depende la calidad del resultado.

Se hace necesario, por todos los aspectos citados anteriormente, el fortalecimiento de la Oficina de Atención y Prevención de Desastres con el objeto de liderar el desarrollo de estrategias de manejo integral de las áreas con potencial de riesgos y la elaboración de planes efectivos de contingencia en el caso de desastres.

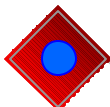
### 3. ANALISIS DEL RIESGO

Para la elaboración de la zonificación de riesgos en la municipalidad, el POT de Bucaramanga realiza la superposición de coberturas para determinar de manera muy general sectores de riesgo y zonas de protección, de acuerdo a la consulta bibliográfica realizada por el grupo operativo del Plan de Ordenamiento, la cual consistió en la revisión de diferentes trabajos realizados hasta la fecha los cuales se encuentran en la CDMB, INGEOMINAS, IGAC, UIS, entre otros; y que proporcionan información valiosa y recopilación y síntesis de otros trabajos realizados desde los años 50 en diferentes áreas de las ciencias de la tierra.

Esta consulta fue de gran ayuda, ya que se encuentra información valiosa como la zonificación de riesgos a nivel local en el sector de la escarpa noroccidental de la meseta de Bucaramanga que hacen Niño y Vargas<sup>5</sup> (1992), el informe del estado del

<sup>4</sup> Equipamientos de Servicios Administrativos, de Salud, Educativos y todas aquellas edificaciones que pueden albergar gran cantidad de personas en caso de un eventual desastre, Coliseos cubiertos, centros comunales, entre otros.

<sup>5</sup> Niño, Aura y Vargas, Guillermo. Geología y Geomorfología de la Escarpa Noroccidental de la Meseta de Bucaramanga, 1992.



conocimiento del tema de las aguas subterráneas en la meseta de Bucaramanga realizado por Ingeniería de Suelos LTDA (1991), información hidrológica realizada por la CDMB y el IDEAM en las estaciones meteorológicas de Bucaramanga y el Macizo de Santander, estudios del régimen de vientos de la zona urbana de Bucaramanga<sup>6</sup> (2000) y estudios geológicos y geotécnicos realizados por diferentes autores.

Como un avance realmente importante en la zonificación de riesgos, actualmente se adelanta el estudio de microzonificación sísmica por parte de la Gobernación de Santander e INGEOMINAS, y con la participación de otras entidades que apoyan el desarrollo del Estudio, el cual pretende llegar a caracterizar la actividad sísmica y tectónica del AMB y sus repercusiones sobre el territorio.

En su primera Fase (de tres) la Microzonificación presenta de manera preliminar el mapa geológico y la zonificación geotécnica del AMB, lo que se constituye en un gran avance para el reconocimiento del entorno y parte esencial para la elaboración de la zonificación de Amenazas y Riesgos del municipio de Bucaramanga.

#### 4. DESCRIPCION DE LAS ZONAS DE RIESGO Y AMENAZA

Los asentamientos que la CDMB en un diagnóstico preliminar han determinado que se encuentran en amenaza alta por fenómenos de inundación o remoción en masa, se enuncian a continuación.

Asentamientos Subnormales en Amenaza por Inundación o fenómenos de remoción en masa(Fuente: CDMB, 2000)

|                                      |                          |                        |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| José Antonio Galán **                | Granjitas                | Guayacanes II, III     |
| Gallineral                           | Lizcano II               | Cristal parte baja     |
| Carlos Pizarro **                    | Puerto Rico              | Granjas de Provenza    |
| Arenales                             | Cinal III                | Quebrada Pan de Azúcar |
| Rincón de La Paz **                  | Nápoles (Ciudad Perdida) | Chitota                |
| 5 de Enero **                        | Camilo Torres            | Vereda Santa Bárbara   |
| Hamacas parte baja                   | Zarabanda                | Bajo                   |
| Cable I, II **                       | Cuyamita                 | Morrórico              |
| La Playa **                          | Pantano I, II, III       | Vegas de Morrórico     |
| Guayabal I, II                       | San Gerardo              | Limoncito              |
| El Puente IV                         | Manzana 10               | Buenos Aires           |
| La Playita **                        | 20 de Julio              | Miraflores             |
| Café Madrid (calle 32-33, Cra 8ª) ** | Africa                   | Buenavista             |
| Pablón Don Juan                      | Colombia                 | La Esperanza           |
| Pablón Villa Patricia                | Cordoncillo I, II        | El Mirador             |
| Pablón Villa Lina                    | El Fonce                 | Villa Helena           |
| Villa María                          | Juan XXIII               | Villa Rosa             |
| Invasión Las Olas II                 | La Hoyada                | José María Córdoba     |
|                                      | Laureles I, II           |                        |

\*\* Riesgo por Inundación

<sup>6</sup> Convenio UIS – Gobierno Austria, 2000



De manera general se puede establecer para Bucaramanga la siguiente relación de zonas con potencial de amenazas y riesgos:

Zonas de Inundación:

- Las riberas, tanto occidental como oriental del río de Oro, entre la Quebrada La Picha y el casco urbano del municipio de Girón.
- Las riberas norte y sur de la Quebrada La Rosita en su parte baja, es decir entre la afluencia de la Quebrada La Joya y su desembocadura en el río de Oro.
- Las riberas norte y sur de la Quebrada La Iglesia a lo largo de la vía Bucaramanga – Girón hasta su desembocadura en el río de Oro.
- El Valle del río Suratá debido a lo estrecho de este, representando alto riesgo en las zonas bajas del río de Oro y del mismo río Suratá.

El Municipio presenta un alto riesgo por inferencia de las fallas geológicas:

- Sistema Bucaramanga – Santa Marta
- Sistema Soapaga – Suárez
- Falla del Río de Oro
- Falla Suratá
- Falla Quebrada La Iglesia
- Falla Carrera 17

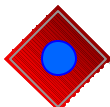
Las principales zonas que pueden identificarse como de amenaza por deslizamientos son las siguientes:

- Las áreas en cercanías a la Quebrada La Flora en su parte baja.
- Dos focos existentes en la parte media de la Quebrada El Cacique.
- Dos grandes zonas en inmediaciones de la cabecera de la Quebrada La Aurora.
- Una pequeña zona en la parte media de la Quebrada La Aurora.
- Los bordes de la meseta en su costado occidental, es decir en los bordes de la Escarpa Occidental.
- El sector de las Esperanzas en el norte de la ciudad en el cual se presenta un deslizamiento activo y se considera de alto riesgo.

## **5. DESCRIPCION DEL MAPA DE AMENAZAS RURALES**

Existen variadas Metodologías para elaborar un mapa de amenazas. La metodología mas conocida corresponde al INGEOMINAS, el cual clasifica las áreas como de amenazas ligeras a severas.

La mas practica de ellas indica que con tan solo dos variables como Geología y Geomorfología, las cuales indican restricciones y susceptibilidades respectivamente, se pueden establecer una serie de categorías que sean de alguna forma mas practicas en su concepción, para retomarlas hacia una propuesta posterior de manejo.



Para nuestro caso, con base en la toma de dos variables conocidas se construyó una tabla que evidencie los principales fenómenos físicos que pueden ocurrir por áreas, de esta forma haciéndolo más visible y comprensible para un usuario cualquiera. Estas se clasifican en grupos de acuerdo a su intensidad y los factores de origen. Estas son para el caso de la zona rural del Municipio:

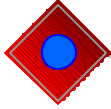
- Amenazas por Erosión Laminar
- Amenazas por Movimientos de remoción en Masa
- Amenazas por Fenómenos Hidrometeorológicos

De ellas se desprenden unas tipificaciones que aumenta el grado de detalle y a su vez condiciona una forma para su mitigación y tratamiento, ya sea por obra civil o simplemente por recuperación natural o dirigida del área.

Tabla de agrupación de amenazas

| <b>Símbolo</b>  | <b>Amenaza Natural</b>                  | <b>Descripción</b>  |
|---|---|---|
| <b>Amenazas por Pérdida de Suelos y Productividad</b> |   |   |
| <b>EI</b>   | Erosión Laminar                         | Cimas y Filos a planos estructurales que al encontrarse en una zona de transición seca a húmeda, pueden sufrir por substracción de la vegetación natural y actividades productivas sin manejo, pérdida de suelo. Riesgo menor para la infraestructura y la habitación, pero si considerable para el manejo y producción de suelos.  |
| <b>Amenazas por Fenómenos Hidrometeorológicos</b>     |   |   |
| <b>Eh</b>   | Erosión hídrica por socavación          | Zonas de escurrimiento concentrado en drenajes indiferenciados y cursos de ríos que como el Suratá se encuentran haciendo uso de planos de debilidad y fallas, por lo cual el material que socava aumenta su fragilidad y el río su envejecimiento proporcionalmente demarcando periódicamente orillas nuevas y filtrando el sustrajo convirtiendo estos suelos en peligrosos para el asentamiento de infraestructura y vivienda. De riesgo considerable para la población asentada hasta 50 mts de sus riberas actuales. |
| <b>Amenazas por Movimientos de remoción en Masa</b>   |   |   |
| <b>Repd</b>   | Reptación por escurrimiento difuso      | Planos estructurales paralelos por acción de sistemas satelitales a la falla de Bucaramanga, que no poseen drenajes demarcados o son estos paralelos, por lo que se pueden profundizar en el terreno, ocasionando remoción de pequeños retazos de suelo. Riesgo considerable para actividades de producción tradicional y viviendas que se hallan ubicadas en pies de ladera.   |
| <b>Repc</b>   | Reptación por escurrimiento concentrado | Cerros redondeados y aislados, de falla la mayoría, que en sus planos ostentan afloramientos pequeños de niveles hídricos superficiales, y que hacen gala   |

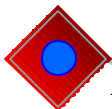




| <b>Símbolo</b> | <b>Amenaza Natural</b> | <b>Descripción</b>   |
|----------------|------------------------|--|
|                |                        | de un material fracturado y deleznable, que puede removerse si no se manejan vectores antrópicos e hídricos. Mitigación de riesgos por control de afloramientos freáticos y manejo del sustrato.   |
| <b>Des</b>     | Deslizamiento          | Zonas de regular a alta pendiente, que tienen en su haber factores naturales por fracturación del sustrato y filtración hídrica de sus drenajes o ya sea por factores antrópicos como asentamientos mal ubicados que aceleran el modelamiento natural de un paisaje, hasta un fenómeno de rápida transformación y alto riesgo. De un riesgo alto facilitado por las densidades poblacionales y las condiciones de infraestructura y de habitación en la que se encuentran las personas de estas áreas rurales. |
| <b>Derr</b>    | Derrumbes              | Zonas de naturaleza aislada de drenajes encajonados cuyas paredes pueden desmoronarse por estos mismos para alcanzar un nivel base. Riesgo menor en donde se localizan.  |
| <b>Cr</b>      | Caída de rocas         | Desmoronamiento de materiales en frentes masivos de roca por usos indebidos del suelo en actividades productivas tradicionales. Un riesgo menor, se puede mitigar permitiendo la redensificación o revegetalización natural.   |

En general las amenazas naturales rurales, están condicionadas por el sistema de fallas (incluyendo los sistemas satélites) que crean una alta fracturación del sustrato. La socavación hídrica presentada en el río Suratá obedece al condicionante que le determina, en su evolución como río, este sistema de fallas.

Los riesgos a su vez están condicionados a los bajos valores de la tierra en la zona norte entre mas se llega al río y los límites de servicios de transporte en bus de tipo urbano, por lo cual existen algunos asentamientos construidos bajo condiciones mínimas que debe pensarse en reubicarlos y condicionar un grado de protección sobre estas áreas de hundimientos y reptación de tierras.



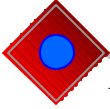
## ANEXO 3.

USO ESPECÍFICO DEL SUELO RURAL

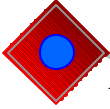


**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**  
**ACUERDO MUNICIPAL No. 034 – SEPTIEMBRE 27 DE 2000**

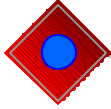


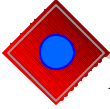




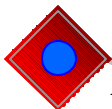








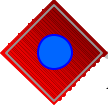




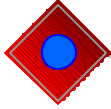


**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**  
**ACUERDO MUNICIPAL No. 034 – SEPTIEMBRE 27 DE 2000**



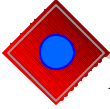




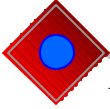


**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**  
**ACUERDO MUNICIPAL No. 034 – SEPTIEMBRE 27 DE 2000**

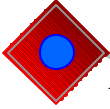






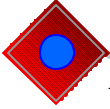




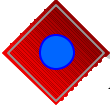




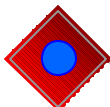












## ANEXO 4.

### AREAS DE RESERVA AGRÍCOLA

Con la aprobación de la ley 101 de 1993 el gobierno busca proteger las actividades agropecuarias y pesqueras y la calidad de vida de los productos rurales.

Mediante esta ley se crea al Viceministerio de Desarrollo Rural y Reforma Agraria, y el mecanismo de salvaguarda que protege las producciones agrícolas y pecuarias nacional en situaciones anormales en el mercado internacional.

En resumen, se crean nuevos mecanismos de concertación, planeación y ejecución en los grandes lineamientos de la política agraria, para tal fin se definen dentro del POT zonas de Reserva Agrícola, teniendo en cuenta la capacidad agrológica y los rangos de pendientes permisibles para determinar un área con potencial agrícola.

Es así como a continuación se delimitan y describen las áreas de reserva agrícola del municipio, algunas de estas ubicadas en suelos urbanos y de expansión urbana no permiten desarrollar dicha vocación por lo tanto no se tratan dentro del documento.

Las áreas detectadas se encuentran ubicadas en las veredas: San Ignacio, Vjagual, San Pedro bajo, La Sabana, Los Santos, Santa Rita, Monserrate, Capilla Parte Baja y cuchilla alta.

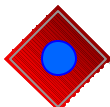
### PREDIOS INCLUIDOS COMO RESERVA AGRÍCOLA

Tabla Areas de Reserva Agrícola

| Código Agrológico | Zona de Vida | Número Predial     | Area [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|--------------|--------------------|------------------------|
| II                | bh-PM        | 00-002-006-095-000 | 16524.74869            |
|                   |              | 00-002-006-095-000 | 15925.59735            |
|                   |              | 002-001-0535       | 15843.30012            |
|                   |              | <b>Total</b>       | <b>48293.6462</b>      |
|                   | bs-T         | 00-002-001-521     | 66772.15644            |
|                   |              | 00-002-006-095-000 | 6684.30624             |
|                   |              | 00-002-006-095-000 | 42571.79887            |
|                   |              | 2-001-019          | 5799.23062             |
|                   |              | 2-001-410          | 5592.24399             |
|                   |              |                    | <b>Total</b>           |
| Código Agrológico | Zona de Vida | Número Predial     | Area [m <sup>2</sup> ] |
| IIs               | bh-PM        | 00-002-003-008     | 33868.59243            |



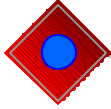
|                          |                     |                     |                   |
|--------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
|                          |                     | 00-002-003-008      | 7645.41945        |
|                          |                     | 00-002-003-086      | 37532.44416       |
|                          |                     | 00-002-004-044-000  | 24528.53116       |
|                          |                     | 002-003-087         | 15678.99977       |
|                          |                     | 002-003-087         | 30115.49551       |
|                          |                     | 002-004-060         | 16798.70368       |
|                          |                     | 002-004-089         | 34965.32233       |
|                          |                     | 2-003-078           | 10422.23540       |
|                          |                     | <b>Total</b>        | <b>211555.744</b> |
|                          | <b>bs-T</b>         | 00-001-002-072      | 6833.38260        |
|                          |                     | 00-002-003-037      | 6887.16699        |
|                          |                     | 00-002-003-038      | 5291.66804        |
|                          |                     | 00-002-006-044      | 6576.38684        |
|                          |                     | 00-002-006-044      | 23574.65524       |
|                          |                     | 00-002-006-094      | 82525.46958       |
|                          |                     | 1-002-067           | 22600.97378       |
|                          |                     | 1-002-376           | 13893.90773       |
|                          |                     | 2-003-015           | 6104.41810        |
|                          |                     | <b>Total</b>        | <b>174288.029</b> |
| <b>IIIs</b>              | <b>bh-PM</b>        | 00-001-002-612      | 6790.35544        |
|                          |                     | 00-002-003-006      | 9869.17264        |
|                          |                     | 00-002-003-006      | 10956.57063       |
|                          |                     | 00-002-003-008      | 42618.15493       |
|                          |                     | 00-002-003-008      | 31095.42267       |
|                          |                     | 00-002-003-086      | 10814.61580       |
|                          |                     | 00-002-003-086      | 13939.16071       |
|                          |                     | 002-003-087         | 19883.10486       |
|                          |                     | 2-003-078           | 22049.12443       |
|                          |                     | 2-005-030           | 15312.83698       |
|                          |                     | 2-005-031           | 58964.41635       |
|                          |                     | 2-005-031           | 23351.87885       |
|                          |                     | <b>Total</b>        | <b>265644.814</b> |
| <b>IVs</b>               | <b>bh-PM</b>        | 00-002-0003-009-000 | 102789.04808      |
|                          |                     | 00-002-0003-009-000 | 13927.78979       |
|                          |                     | 00-002-0003-009-000 | 36739.73238       |
|                          |                     | 00-002-0003-009-000 | 16194.66274       |
|                          |                     | 00-002-0003-009-000 | 8727.26947        |
|                          |                     | 00-002-001-260      | 71079.30724       |
|                          |                     | 00-002-001-261      | 72425.22802       |
|                          |                     | 00-002-001-261      | 14632.25370       |
|                          |                     | 00-002-001-530      | 85501.23848       |
|                          |                     | 00-002-003-073      | 20241.14773       |
| <b>Código Agrológico</b> | <b>Zona de Vida</b> | <b>Predios</b>      | <b>Area</b>       |
| <b>IVs</b>               |                     | 00-002-006-020      | 7195.98159        |



|            |              |                |                   |
|------------|--------------|----------------|-------------------|
|            |              | 00-002-006-020 | 11059.23023       |
|            |              | 00-002-006-044 | 73858.01780       |
|            |              | 00-002-006-044 | 21866.05495       |
|            |              | 00-002-006-044 | 5802.96414        |
|            |              | 00-002-006-047 | 20432.31089       |
|            |              | 00-002-006-047 | 44016.33305       |
|            |              | 00-002-006-047 | 5251.96349        |
|            |              | 00-002-006-075 | 27701.78681       |
|            |              | 00-002-006-108 | 9619.26625        |
|            |              | 00-002-006-108 | 11597.78211       |
|            |              | 002-001-422    | 48760.92408       |
|            |              | 002-003-010    | 37866.78711       |
|            |              | 002-003-010    | 23406.83083       |
|            |              | 006-117        | 8557.81091        |
|            |              | 006-117        | 28398.08072       |
|            |              | 1-693          | 27304.95774       |
| <b>IVs</b> | <b>bh-PM</b> | 1-694          | 8063.56201        |
|            |              | 1-700          | 7518.46941        |
|            |              | 2-001-245      | 18868.93397       |
|            |              | 2-001-245      | 6814.60872        |
|            |              | 2-001-267      | 13116.79016       |
|            |              | 2-001-267      | 12903.98508       |
|            |              | <b>Total</b>   | <b>922241.11</b>  |
| <b>IVs</b> | <b>bs-T</b>  | 00-001-002-034 | 11920.16501       |
|            |              | 00-001-002-041 | 10464.37655       |
|            |              | 00-001-002-042 | 13344.81576       |
|            |              | 00-001-002-070 | 8852.93777        |
|            |              | 00-001-002-071 | 10635.89517       |
|            |              | 00-001-002-071 | 9053.86549        |
|            |              | 00-001-002-072 | 77135.74551       |
|            |              | 00-002-006-044 | 67770.72459       |
|            |              | 00-002-006-044 | 5399.97283        |
|            |              | 00-002-006-044 | 128409.12745      |
|            |              | 00-002-006-044 | 6379.64619        |
|            |              | 00-002-006-094 | 80691.45920       |
|            |              | 00-002-006-094 | 18293.85774       |
|            |              | 1-002-043      | 22018.80767       |
|            |              | <b>Total</b>   | <b>470371.397</b> |

Fuente: SIG – Alcaldía de Bucaramanga, 2000





## ANEXO 5.

### GLOSARIO

Para la correcta interpretación del contenido del presente documento, se adoptan las siguientes definiciones:

**ACCIÓN URBANÍSTICA:** Es el ejercicio de función pública del ordenamiento del territorio municipal, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

**ACERA:** Orilla de la calle generalmente enlosada o asfaltada, para la circulación de los peatones.

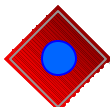
**ACTIVIDAD CONTAMINANTE:** Toda aquella que vierte los medio líquidos, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

**ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES:** Son el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la respectiva entidad municipal, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** Son los procedimientos de gestión y formas de ejecución orientadas por el componente urbano del plan de Ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en la Ley 388 de 1997. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles.

**ADECUACIÓN:** Es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea éste el original u otro compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, el mantenimiento de sus características tipológicas, morfológicas, y estructurales, sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos originales ya sea porque lo exige la autoridad o porque lo requiera el interesado.

**AFECTACIÓN:** Acción por tal cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social. Se entiende por afectación toda restricción impuesta por el Municipio que limite o impida la obtención de licencias de urbanismo, de parcelación, de construcción, adecuación, ampliación, modificación o funcionamiento, por causa de una obra pública o por protección ambiental.



**AFECTACIÓN VIAL:** Entiéndese por afectación vial la restricción impuesta a favor del Municipio o de cualquier otra entidad pública, que limita la obtención de licencia de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación, ampliación, o de funcionamiento en un inmueble determinado, por causa de la ejecución de la mencionada vía.

**AGRICULTURA BIOLÓGICA:** actividades de manejo agrícola y pecuario desarrolladas por los agricultores en cultivos y explotaciones ganaderas con fines de una producción limpia ambientalmente sostenida y preservación de la diversidad biológica. CDMB.1999.

**AGROPECUARIO INTENSIVO:** comprende las actividades agrícolas y pecuarias de alto grado de tecnificación, manejo y comercialización de la producción. Contempla cultivos semestrales limpios y densos mecanizados, como: algodón, sorgo, arroz, soya, ajonjolí y maíz, así como cultivos perennes de frutales con buen manejo y alta tecnificación: papaya, cítricos, guanábana, mango. Revista No. 9 del SIG – PAFC.

**AGROPECUARIO TRADICIONAL:** actividades desarrolladas en los cultivos agrícolas y explotaciones pecuarias, con poca rentabilidad, sin tecnología adecuada y bajas condiciones sociales; básicamente la realizada por las comunidades campesinas, con fuertes restricciones en espacio, economía y mercadeo. CDMB, 1999.

**AGROFORESTERÍA:** la agroforestería como un uso agropecuario ambientalmente sostenible, se convierte en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenida. Se constituye en soporte de la economía campesina y promueve la reconversión de áreas agrícolas y ganaderas que presentan problemas de sostenibilidad productiva. MINAMBIENTE. Bases ambientales para el ordenamiento territorial municipal en el marco de la Ley 388 de 1997.

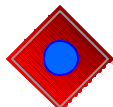
**AGRUPACIÓN:** Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.

**AISLAMIENTO.** Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el parámetro de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo del costado de la construcción con respecto al lindero respectivo.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

**AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es la distancia horizontal entre el parámetro posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

**ALAMEDA:** son aquellas zonas de reserva vial específicamente definidas para la implantación de sistemas peatonales a través de corredores verdes, dotados de abundante arborización.



**ALERO:** parte cubierta que sobresale del plano de la fachada sostenida generalmente por canes o canecillos.

**ALCANTARILLADO COMBINADO:** es aquel que conduce simultáneamente, por el mismo conducto, aguas negras domésticas, residuos industriales y aguas lluvias.

**ALCANTARILLADO PLUVIAL:** es aquel que conduce solamente las aguas lluvias.

**ALCANTARILLADO SANITARIO:** es aquel que conduce solamente aguas negras domésticas y residuos líquidos, industriales, manufactureros, etc.

**ALTURA BÁSICA:** Es la altura permitida en un área o sector de la ciudad.

**ALTURA DE EXCEPCIÓN:** Es la altura inferior o superior a la altura básica que por motivos de excepción permitan las normas urbanísticas específicas en cada sector de la ciudad.

**ALTURA DE PISOS:** Es la distancia vertical entre piso fino y cielo raso.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Es el número de pisos que ésta contiene, tomados por el frente del predio, partiendo del nivel de andén hasta el nivel medio de la cubierta del último piso, manteniendo en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

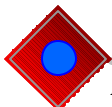
**ALTURA REGLAMENTARIA O DE EDIFICACIÓN:** Es el número de pisos permitidos para el desarrollo de una edificación manteniendo en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

**AMENAZA O PELIGRO:** se define como la probabilidad de ocurrencia de un evento potencialmente desastroso durante un cierto período de tiempo en un sitio determinado.

**AMOBILIAMIENTO URBANO:** Es el conjunto de elementos que forman parte de los espacios públicos de la ciudad y que contribuyen a facilitar el ejercicio de las actividades habituales de sus usuarios; a la mejor información y orientación, a su esparcimiento y a garantizar sus condiciones de seguridad, bienestar y ecología ambiental.

**AMPLIACIÓN:** Se entiende por ampliación todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo, como cobertura de azoteas o zonas duras, sin que ello implique la alteración o modificación de las características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

**ANCHO DEL LOTE:** Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote.



**ANCHO DE LA VÍA:** Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.

**ANDÉN:** Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.

**ANTEJARDINES:** Se denomina genéricamente antejardín el área situada entre las fachadas exteriores de la edificación y el límite del predio contra una vía, definido en la demarcación del espacio público.

**APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS:** Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

**AREA:** Superficie comprendida dentro de un perímetro.

**AREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

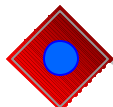
**AREA CONSTRUIDA:** Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

**AREA CUBIERTA:** Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.

**AREA DE ACTIVIDAD:** Son las divisiones de las áreas urbanas del Municipio para efectos de asignación de usos y demás reglamentaciones urbanísticas. Estas últimas se dividen a su vez en zonas residenciales, zonas industriales y zonas cívicas o institucionales.

**AREA DE ACTIVIDAD AGRÓLOGICA:** Son aquellas que según su localización, calidades de suelo y características topográficas, son en mayor o menor grado apto para desarrollar usos agropecuarios.

**AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA:** Son aquellas que representan un uso predominante que las caracterizan y a partir del cual, se establecen las características y restricciones de los otros usos permitidos en el área. Atendiendo al tipo de especialización, las áreas de actividad especializada se dividen en zonas residenciales, zonas industriales y zonas cívicas o institucionales. La reglamentación de los sectores comerciales en las áreas de actividad se hará dentro del contexto de los tratamientos de que trata el presente acuerdo, a fin de que los establecimientos comerciales se ubiquen convenientemente y se seleccionen los usos comerciales permitidos, así como su intensidad y las exigencias de la viabilidad de las estructuras.



**AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:** Las áreas de actividad múltiple son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de la actividad ciudadina. Por tanto muestran tendencias a la mezcla de usos urbanos y a la intensificación de algunos de ellos, especialmente los comerciales.

**AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:** Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda y que se conforman alrededor de áreas y ejes de actividad múltiple.

**AREA DE CANJE:** Es aquella que tiene por objeto la regularización de linderos de terrenos y que por tanto, se reserva para ser intercambiada con terrenos de predios vecinos.

**AREA DE CESIÓN:** Es aquella transferida por el urbanizador o parcelador al Municipio a título gratuito y con destino a usos públicos y comunales.

**AREA DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO:** Son las franjas de terreno no edificable que se extienden a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o Zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

**AREA DE COPROPIEDAD:** Son aquellas áreas o bienes destinados a servicio común de los diferentes propietarios de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Mientras conservan este carácter son invalidables e indivisibles, separadamente de los bienes privados.

**AREA DE LOTE:** Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

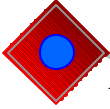
**AREA DESARROLLADA:** Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano del Municipio.

**AREA LIBRE:** Es la superficie resultante del lote al descontar el área ocupada.

**AREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectaciones: por zonas de protección, del Plan Vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, etc.), entre otras.

**AREA NO EDIFICABLE:** Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación.

**AREA O ECOSISTEMA DE IMPORTANCIA AMBIENTAL:** es aquel (área de especial significancia estratégica) que presta servicios y funciones ambientales. Decreto No.1753 de agosto de 1994.



**AREAS DE APTITUD FORESTAL:** aquellas que originalmente tuvieron bosques o deberían tenerlo, de acuerdo con criterios ace – biológicos y socio – económicos. Documento CONPES No. 2834. MINAMBIENTE. Política de Bosques.

**AREAS DE “INTERÉS PÚBLICO”:** la Ley 99/93 declara de utilidad pública e interés social, la adquisición por negociación directa o por expropiación de bienes de propiedad ( o la imposición de servidumbre), que sean necesarias para la ejecución de obras públicas destinadas a la protección y manejo del medio ambiente y los recursos naturales renovables. Es función del MINAMBIENTE “adquirir para el Sistema de Parques Nacionales Naturales o para los casos expresamente definidos en la Ley 99, bienes de propiedad privada y los patrimoniales de las entidades de derecho público, adelantar ante las autoridades competentes la expropiación de bienes por razones de utilidad pública ó interés social definidas por la Ley, e imponer las servidumbres a que haya lugar”.

**AREAS SIN DESARROLLAR:** Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro de los límites del Municipio.

**AREAS SUBURBANAS:** Entiéndese por área suburbana la franja de transición, que rodea las áreas urbanas de la ciudad y los núcleos urbanos de corregimientos y veredas, así como las áreas que se extienden a lo largo de las vías de acceso y en donde coexisten los modos de vida rurales y urbanos, como una prolongación de la vida urbana en el campo. Como regla general el desarrollo de terrenos de las áreas suburbanas está definido en usos agrícolas mientras no sean incorporados como áreas urbanas, mediante la definición de su desarrollo en usos urbanos, con arreglo al presente acuerdo. Los terrenos de las áreas suburbanas cuyo desarrollo ha sido definido o se defina el futuro en usos urbanos, se consideran como áreas urbanas para todo los efectos. El proceso mediante el cual se define el desarrollo de sectores de las áreas suburbanas en usos urbanos, se denomina proceso de incorporación de nuevas áreas urbanas.

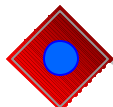
**AREA URBANA:** Es la extensión comprendida dentro de la nomenclatura legal correspondiente o la determinada por los concejos municipales por medio de acuerdo, dentro de la cual se permiten usos urbanos y la cual cuenta con la posibilidad de prestación de servicios públicos.

**AVENIDA:** Vía que por sus características de diseño está destinada al tráfico intenso de vehículos. Calle ancha, generalmente con separador y árboles.

**AZOTEA:** Es la cubierta horizontal de una edificación dispuesta para poder caminar sobre ella.

**BAHÍA:** Zona adyacente a la calzada de una vía cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento transitorio de vehículos.

**BALCON:** Plataforma, cubierta o no, que sobresale a la fachada de un edificio, en correspondencia con una apertura en la red a partir del suelo de la habitación y protegido por un antepecho, baranda o balaustrada.



**BARDA:** Muro que limita el espacio público y la propiedad privada.

**BERMA:** En el área urbana, es la zona verde entre el andén y la vía vehicular.

**BIENES CULTURALES URBANOS:** Son los componentes, elementos e inmuebles de una ciudad, que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de una sociedad, acorde a sus creencias, expectativas, ideologías y normas, posibilitando a una comunidad, vivir complementariamente con sus costumbres y patrones de comportamiento, proporcionando a sus miembros un sentido de identidad y pertenencia.

**BOSQUE PRODUCTOR:** áreas de aptitud forestal en las que se debe mantener la cobertura de bosque naturales o plantados. El bosque puede ser aprovechado (de manera sostenida) para obtener productos forestales (maderables) que se comercialicen o consuman. Documento CONPES No. 2834. Min. Ambiente. Política de bosques.

**BOSQUE PROTECTOR:** áreas de aptitud forestal en las que se debe mantener la cobertura de bosques naturales o plantados. Sólo se permite el aprovechamiento de sus frutos secundarios. Documento CONPES No. 2834. MINAMBIENTE. Política de bosques.

**BOSQUE PROTECTOR – PRODUCTOR:** áreas de aptitud forestal en las que se debe mantener la cobertura de bosques naturales o plantados. El bosque puede ser aprovechado siempre y cuando se mantenga su función protectora. Documento CONPES No. 2834. MINAMBIENTE. Política de bosques.

**CALIDAD AGROLÓGICA DEL SUELO:** Es el mayor o menor grado de vocación del suelo para las actividades o explotaciones agrícolas.

**CALLE:** Camino público entre linderos o entre los parámetros de predios enfrentados.

**CALLE PEATONAL:** Vía pública destinada al exclusivo tránsito de peatones.

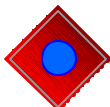
**CALLE PEATONAL VEHICULAR:** Vía pública destinada principalmente al tránsito de peatones pero con posibilidad de circulación lenta de vehículos.

**CALLE VEHICULAR:** Vía pública destinada a la circulación de vehículos (calzada) y peatones (andén).

**CALLEJON:** Paso estrecho entre paredes, casas o elevaciones de terreno.

**CALZADA:** Es la zona de rodamiento de la vía pública destinada a la circulación de vehículos, comprendida entre los andenes o aceras. Zona de la vía destinada para la circulación de vehículos.





**CALZADA CENTRAL Y RAPIDA:** Es la calzada de una vía arteria con un sentido único de operación y destinada a dar acceso a los sectores o barrios.

**CALZADA LATERAL:** Es la calzada contigua a la calzada rápida de una vía arteria con un sentido único de operación y destinada a dar acceso a los sectores o barrios.

**CALZADA DE SERVICIOS:** Es la calzada adyacente a la calzada lateral que tiene carácter local de apoyo a las actividades urbanas.

**CANCHA:** En general, terreno, espacio, local o sitio en donde se desarrolla un deporte.

**CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:** Las áreas de actividad son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de la actividad ciudadina. Por lo tanto muestran tendencias a la mezcla de usos urbanos y a la intensificación de algunos de ellos, especialmente los comerciales. Como elemento de la estructura urbana, las áreas de actividad múltiple están conformadas por centros de generación de empleo y prestación de servicios y ciertos ejes viales que arrancan en estos centros y se prolongan como formas de expansión y de desplazamiento de los centros, durante las distintas épocas de la ciudad.

**CARRIL DE CIRCULACIÓN:** Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada y cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

**CATEGORIAS DE LOS USOS EN LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA:** De acuerdo con las características urbanas de cada zona de actividad especializada se establecen tres categorías con las cuales un uso determinado puede aparecer en ellas:

- Uso principal.
- Uso complementario.
- Uso compatible.

**CENTRO DE SALUD:** establecimiento equipado para prestar servicios de atención médica y odontológica ambulatoria en forma permanente.

En zonas rurales apartadas presta servicios de hospitalización a pacientes que esperan ser remitidos a un nivel superior (hospitalización transitoria). Además presta servicios de obstetricia. Máximo 9 camas.

**CERRAMIENTO:** Muro, tabique o reja con que se define el límite del paramento de un predio o sus linderos.

**CESIÓN TIPO A:** Es la parte del predio transferida por el urbanizador, a la ciudad, a título gratuito y con destino a zonas verdes y al equipamiento comunal público.

**CESIÓN TIPO B:** Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para destinarlo al equipamiento comunal privado.



**CLUB CAMPESTRE:** Es el establecimiento que brinda servicios recreativos especialmente en espacios libres.

**CLUB SOCIAL:** Es el establecimiento que brinda servicios recreativos, especialmente en edificaciones.

**COLECTORES PRINCIPALES:** son los que reciben el desagüe de dos o más colectores secundarios.

**COLECTORES SECUNDARIOS:** son los que reciben el desagüe de dos ó más conductos secundarios.

**CONJUNTO:** Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal con áreas de uso y propiedad individual.

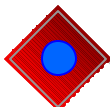
**CONJUNTO AGRUPACIÓN:** Es el desarrollo conformado por varias edificaciones constituidas por unidades de un mismo o diferentes usos que comparten además de las estructuras, las áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de un propio régimen de comunidad, zonas o servicios comunales a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías.

**CONSERVACIÓN:** Es el proceso de mantenimiento de un espacio o de una edificación en condiciones óptimas. Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad, y la forma como éstos se articulan, referidos a su estructura urbana, el espacio público y privado tanto en sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar su permanencia en su estado físico actual por constituir bienes culturales urbanos.

**CONSERVACIÓN ARTÍSTICAS:** Es la acción tendiente a preservar y proteger aquellas manifestaciones artísticas presentes en inmuebles o espacios públicos que las contengan.

**CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA:** Es la acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana los cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de éstas, que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales, su uso, forma, técnica, singularidad, representativa y significado, deben protegerse garantizando su permanencia.

**CONSERVACIÓN HISTÓRICA:** Es la acción tendiente a preservar y mantener conjuntos urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura urbana, y que por sus valores históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales forman parte del patrimonio de la ciudad. Sobre ellos prevalece el interés histórico, dada su evolución y permanencia en el tiempo.



**CONSERVACIÓN URBANÍSTICA:** Es la acción tendiente a preservar y mantener partes de la ciudad que durante su existencia han mantenido sus calidades urbanas – ambiental, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos o tipológicos como conjunto urbano y que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación.

**CONSUMO DE AGUA:** se refiere a los datos estadísticos sobre el consumo de la localidad en el presente y en épocas anteriores, teniendo en cuenta desde luego los factores que puedan influir en el futuro (costo del agua, calidad, crecimiento de la población, etc.). El consumo de una localidad se expresa en lts/hab/día y comprende: el consumo doméstico, institucional, comercial, industrial y las pérdidas y desperdicios.

**CONTAMINACIÓN DE FUENTES HÍDRICAS:** es la alteración de las características físicas – químicas y bacteriológicas del agua.

**CONTAMINACIÓN POR RUIDO:** es cualquier emisión de sonido que afecte adversamente la salud o seguridad de los seres humanos (Resolución 08321/83).

**DEGRADACIÓN DE TIERRAS:** la reducción o la pérdida de la productividad biológica o económica y la complejidad de las tierras agrícolas de secano, las tierras de cultivo, de regadío o las dehesas, los pastizales, los bosques y las tierras arboladas, ocasionada en zonas áridas, semiáridas y subhúmedas secas, por los sistemas de utilización de la tierra o por un proceso o una combinación de procesos, incluidos los resultantes de actividades humanas y pautas de poblamiento. Ley 461 de agosto 4 de 1998.

**DEMARCACIÓN DEL PATRIMONIO DE USO PÚBLICO:** Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote de uso privado y los bienes de uso público.

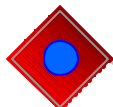
**DEMARCACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:** Es la fijación de la línea que determina el límite del espacio público.

**DENSIDAD:** Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

**DENSIDAD BRUTA:** Es el número de viviendas, personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea bruta de terreno.

**DENSIDAD NETA URBANIZABLE O DENSIDAD NETA:** Es el número de construcciones, vivienda, personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

**DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE:** Es la densidad resultante de la relación entre el área neta urbanizable una vez descontadas las áreas correspondientes a las vías locales, zonas verdes o comunales y el número de viviendas, habitantes o construcciones.



**DESARROLLOS EN SERIE:** Son las urbanizaciones cuyo proceso de construcción de inmuebles en su totalidad o por etapas, se ha llevado a cabo a gran escala guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre sí ningún tipo de áreas o servicio comunal de carácter privado.

**DESASTRE:** evento de origen natural, tecnológico o antrópico que produce intensas alteraciones en las personas, los bienes, los servicios y/o el medio natural. Es la consecuencia efectiva de un evento peligroso que dependiendo de la vulnerabilidad de los elementos expuestos, causa efectos adversos sobre ellos.

**DESERTIFICACIÓN:** la degradación de las tierras de zonas áridas, semiáridas y subhúmedas secas, resultante de diversos factores, tales como las variaciones climáticas y las actividades humanas. Ley 461 de agosto 4 de 1998, de aprobación de la Convención de la ONU de lucha contra la desertificación.

**ECOTURISMO:** actividades con fines educativos (sin generar conflictos en su utilización), desarrolladas en áreas naturales de riqueza paisajística y/o importancia ambiental, como: los Páramos, bosques alto andino, humedales, rondas de los ríos, áreas de espeleología, áreas de amenaza natural, entre otros; para su valoración ecológica y funcionalidad ecosistémica. CDMB, 1999.

**EDIFICIO:** Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

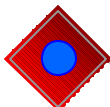
**EJE DE ACTIVIDAD:** Son las áreas a lado y lado de ciertas vías arterias urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con un uso intensivo.

**EMISARIO FINAL:** es el conducto que lleva todas las aguas de una parte o de la totalidad de la ciudad ó población, al punto de vertimiento en un río o curso de agua ó a la planta de tratamiento.

**EQUIPAMIENTO VIAL:** Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

**ESCENARIOS DEPORTIVOS:** el escenario deportivo es un espacio público destinado a la congregación de un gran número de personas para presenciar y/o participar de actividades deportivas.

**ESPACIO PÚBLICO:** Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses privados de los habitantes. Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento



urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las cuales el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo.

**ESPECIE FORESTAL INTRODUCIDA:** es aquella especie cuyo origen proviene de un área de distribución natural diferente a los límites del territorio nacional. MIN. AGRICULTURA, Decreto No. 1824 de agosto de 1994.

**EVENTO:** fenómeno en términos de sus características, dimensión y ubicación geográfica.

**EVENTO POSIBLE:** fenómeno que puede suceder.

**EVENTO PROBABLE:** fenómeno esperado debido a que hay criterios técnicos y científicos par considerar su ocurrencia.

**FACHADA EXTERIOR:** Es la alzada de un edificio que se vierte sobre la zona pública o comunal. Es la elevación frontal o cara principal de un edificio.

**FACHADA INTERIOR:** Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

**FONDO DEL LOTE:** Es el cociente que resulta de dividir el área por un ancho promedio.

**FRENTE DEL LOTE:** Es la longitud de su línea de demarcación.

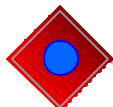
**FUENTES FIJAS:** son aquellas que estando en su lugar fijo e inamovible (industrias, hospitales, etc.) pueden producir contaminación de diferente tipo.

**FUENTES MÓVILES:** son aquellas que teniendo la posibilidad de desplazarse (vehículos automotores) producen contaminación.

**GARAJE:** Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

**HABILITAR:** Preparar un edificio o un espacio para que sirva al objeto a que está destinado. Adecuar un predio de tal forma que pueda ser utilizado en condiciones óptimas.

**HOSPITAL LOCAL:** dispone de los recursos e instalaciones indispensables para el funcionamiento permanente de camas hospitalarias (entre 40 y 100 camas). Recibe pacientes de los centros y puestos de salud y los remite a hospitales regionales y universitarios a quienes requieran atención de mayor complejidad.



**HOSPITALES REGIONALES:** prestan atención médica general y algunas especialidades básicas. Son los organismos de mayor complejidad dentro de una región.

**HOSPITALES UNIVERSITARIOS O ESPECIALIZADOS:** son aquellos con capacidad a nivel técnico, de personal y de dotación para atender patologías que requieren tratamiento especializado.

**HUMEDALES:** son humedales aquellas extensiones de marismas, pantanos, turberas o aguas de régimen natural o artificial permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces salobres o saladas, incluyendo las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros. Convención de Ramsar (IRÁN). 1971. Definición adoptada por las entidades relacionadas con el manejo de los RNR.

**IDONEIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA:** Es la aptitud de la malla vial arterial o local, y de las redes de servicios públicos de un sector de la ciudad, para soportar determinados usos e intensidades de usos y la localización de los respectivos establecimientos, de manera tal que puedan desarrollarse normalmente sin sobrepasar densidades o niveles de saturación.

**IDONEIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO:** Es la capacidad y calidad de los elementos urbanos, arquitectónicos y naturales, existentes o requeridos en la ciudad, o en un sector de ésta, para el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos.

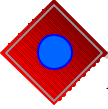
**IMPACTO:** Modificación y alteración positiva o negativa, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza, a nivel del ambiente natural, urbanístico o arquitectónico.

**IMPACTO AMBIENTAL:** Es el grado de afectación generado por el funcionamiento de una actividad urbana.

**INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA O ARTÍSTICA:** Las zonas e inmuebles o los elementos de éstos, de conservación histórica o artística, corresponden a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional, o constitutivos de notables aciertos en el campo de la creación artística, que forman parte de los elementos de la estructura urbana.

**INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICAS O URBANÍSTICAS:** Las zonas e inmuebles o los elementos de éstos, de conservación arquitectónica o urbanística, corresponden a áreas, elementos urbanos y estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época de la ciudad, que aportan formas valiosas de urbanismo y arquitectura para la consolidación de la identidad urbana de la capital de la república y el enriquecimiento de su estructura.





**INTENSIDAD:** medida cualitativa o cuantitativa de la severidad de un evento en un sitio determinado.

**INVESTIGACIÓN CONTROLADA DE LOS RECURSOS NATURALES:** actividades con fines investigativos (sin generar conflictos en su utilización), desarrolladas en áreas naturales de gran importancia ambiental y/o ecosistémica, como: los Páramos, bosques alto andino, humedales, rondas de los ríos, selvas húmedas tropicales, entre otros; para reconocimiento de su diversidad biológica y valorización de su oferta natural. CDMB.1999.

**JARDÍN:** Terreno en donde se cultivan plantas que deleitan por sus flores, matices u otras particularidades.

**LINDERO:** Es la línea común que separa dos predios de diferente o igual propiedad. Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal, o áreas de canje.

**LOTE:** Es el predio sin construir, deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a una o más zonas o más zonas de uso público o comunal.

**LOTE MÍNIMO:** Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

**LOTEO:** Es una división de un globo de terreno en lotes.

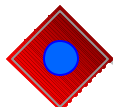
**MALLA VIAL:** Es el conjunto de vías que constituye la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido general longitudinal norte – sur y transversal oriente – occidente, entre las cuales se cuentan las vías locales principales que son conectantes de los desarrollos entre sí y de éstos con las vías del sistema arterial.

**MANEJO INTEGRAL DE LOS RECURSOS NATURALES:** la actividad ordenada y planificada que lleva a cabo el hombre en un área y/o ecosistema de especial importancia ambiental, para el aprovechamiento óptimo y sostenido de sus recursos naturales renovables, e tal forma que se refleje en el bienestar social y económico de la comunidad asentada en el área y de la población en general de influencia del ecosistema. CDMB.1999.

**MANTENIMIENTO:** Es la acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores existentes en un inmueble, sin que ello implique alguna alteración de sus características formales y funcionales.

**MANZANA:** Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por zonas de uso público y conformada por uno o más predios.

**MEJORAMIENTO:** Es el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos de la ciudad.



**MODIFICACIÓN EXTERNA:** Son los cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos.

**MODIFICACIÓN INTERNA:** Son los cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la densidad predial las unidades habitacionales, o las unidades de uso o usos para los cuales está destinado un edificio o conjunto de edificios, manteniendo sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

**MONUMENTOS NACIONALES:** Se denominan monumentos nacionales cuando quedan incursos bajo la tutela protectora del consejo de monumentos nacionales conforme a la ley 163 de 1959, el decreto reglamentario 264 de 1963 y demás normas concordantes. Los sectores e inmuebles de valor histórico o artístico que no hayan sido objeto de reglamentación como monumentos nacionales, al igual que los aspectos de los monumentos nacionales que no hayan sido objeto de regulación por parte del consejo de monumentos nacionales y que la requieran para su debida conservación y preservación, podrán ser sometidos para su protección, previo concepto de la junta de protección del patrimonio urbano, al tratamiento especial de conservación de zonas y edificaciones de valor histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico de que trata el presente acuerdo.

**NIVEL CERO:** Punto más bajo de un predio sobre la vía a partir del cual se mide la altura de una construcción nueva o una ampliación; en caso de predios con varios frentes, la demarcación fijará el nivel cero correspondiente.

**NIVEL DE EMPATE:** Es la altura que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos con la construcción contigua de carácter permanente.

**NOMENCLATURA VIAL:** Es la placa adosada a la fachada de las edificaciones, que indican el nombre o número de la calle o la carrera.

**NORMA:** Es la mediada o disposición, general o específica, para regular o encauzar un desarrollo.

**OBRA NUEVA:** Es la construcción de una nueva edificación, en un lote edificable, para el cual es posible obtener licencia de construcción.

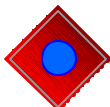
**OBRA PÚBLICA:** La que es de interés general y se destina al uso público como puerto, plaza, parque, camino, etc.

**PARAMENTO:** Plano vertical que limita la fachada de una edificación sobre un área pública o privada. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

**PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN:** Es el plano vertical que limita el avance máximo de la fachada de una edificación contra un espacio público o privado.

**PARQUE:** el parque es por definición un espacio libre situado al interior de la ciudad, destinado a la recreación al aire libre y al contacto con la naturaleza. En el parque





predominan los valores paisajísticos y naturales sobre cualquier elemento arquitectónico que lo conforme o se encuentre dispuesto en su interior.

Los parques, como un sistema del espacio público, deben constituir una estructura verde coherente en la ciudad. El carácter y la escala de su presencia están determinados por su dimensión, uso y características de acuerdo con el nivel metropolitano, zonal o local en los cuales se ubiquen.

**PARQUE DE BARRIO:** el parque local o de barrio posee el mayor potencial como espacio urbano para elevar la calidad de vida de los habitantes, por cuanto allí se vivencia los beneficios de la vida urbana, la recreación compartida, la posibilidad de reunión y de expresión, la educación, el deporte o el descanso.

Por esto es de vital importancia que el parque de barrio sea la respuesta directa a las expectativas de tiempo libre de una comunidad específica.

**PARQUE INFANTIL:** Terreno generalmente empedrado o enarenado, para la recreación activa de infantes y niños, con o sin juegos mecánico.

**PASO A DESNIVEL:** Es el cruce de dos o más vías donde se construyen pasos elevados o subterráneos para la solución de algunos flujos de tráfico.

**PATIO:** Espacio descubierto delimitado por paredes o galerías.

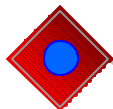
**PATRIMONIO:** Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

**PAVIMENTO:** Revestimiento del suelo a partir de baldosa, piedra, ladrillo, madera, cemento, etc.

**PERÍODO DE RETORNO:** intervalo de ocurrencia de un fenómeno, entendido como el tiempo promedio entre eventos con características similares.

**PLANES DE RENOVACIÓN URBANA:** Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental de las áreas urbanas y en particular del área urbana principal, a fin de lograr, entre otros objetivos, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

**PLAZA:** la plaza como lugar de lo público por excelencia, es la resultante de una agrupación de edificios en torno a un espacio libre. Morfológicamente la plaza debe ofrecer una lectura unitaria de espacio, en el cual predominan los elementos arquitectónicos que la conforman sobre los elementos paisajísticos naturales,



estableciéndose una lectura de escala edificio – espacio libre, antes que edificio – peatón, factor que determina su carácter colectivo.

En cuanto a sus usos, la plaza ofrece una total de multiplicidad de acciones que no dependen solamente de una infraestructura específica, sino de su tradición como apropiación colectiva, su escala y dimensión, la flexibilidad misma del espacio y el mobiliario existente.

**PLAZOLETA:** la plazoleta, al igual que la plaza, se caracteriza por ser un espacio público donde también prevalecen los elementos arquitectónicos que la conforman y la componen sin la connotación masiva que posee la plaza, siendo la plazoleta un espacio de menor escala donde se establecen relaciones más próximas entre los edificios, el espacio público y los usuarios.

**PERIMETRO SANITARIO O DE SERVICIOS:** Es la línea que enmarca el área definida para las instalaciones y el suministro de servicios públicos por parte de la administración municipal. Dentro de este límite están comprendidas las zonas desarrolladas y sin desarrollar para las cuales existe la posibilidad inmediata de prestación de servicios básicos de infraestructura.

**PERIMETRO URBANO:** Es la línea establecida por acuerdo municipal, que enmarca el área directamente afectada por el proceso de urbanización.

**PRESERVACIÓN:** “medidas particulares tomadas para asegurar el mantenimiento de elementos bióticos y abióticos del medio ambiente en su estado original”. Diccionario de la Naturaleza.

**PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES:** acciones consagradas al mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y los recursos culturales asociados en áreas naturales de especial significancia ambiental, las cuales son manejadas a través de medios jurídicos u otros medios eficaces. Este tipo de estrategia se reconoce como conservación “en situ”, es decir, en medios silvestres y naturales, garantizando los procesos de desarrollo evolutivo, genético y regulatorio. MINAMBIENTE. Bases ambientales para el ordenamiento territorial municipal en el marco de la Ley 388 de 1997.

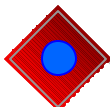
**PROYECTO DE SANEAMIENTO HÍDRICO Y CONTROL PLUVIAL.** El Proyecto de Saneamiento Hídrico y control Pluvial de los Municipios de Bucaramanga, Floridablanca y Girón, formulado por la CDMB, y a su vez la canalización de las Quebradas del Sistema Hídrico Urbano.

**PUESTO DE SALUD:** es un establecimiento equipado para prestar servicios de atención médica y odontológica ambulatoria en forma periódica.

**RAMPA:** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles.

**RECREACIÓN ACTIVA:** Es aquella en la cual se estimula el ejercicio físico.

**RECREACIÓN PASIVA:** Es aquella en la cual se estimula la contemplación.



**REGLAMENTACIÓN:** Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de un asentamiento y área de influencia o de un área específica, como es el caso de las zonas de uso público.

**RESIDENTE:** Es la persona que habita un lugar.

**RESTAURACIÓN:** Conjunto de trabajos que se realizan en una edificación en ruinas para volverla a su estado inicial. Consiste en la sustitución fiel de todos los elementos y funciones de la edificación (sin cambio en el tipo de material, área, diseño o estructura.)

**RESTAURACIÓN ECOLÓGICA:** es una disciplina cuyo objetivo es el restablecimiento artificial, total o parcial de la estructura y función de los ecosistemas deteriorados por causas naturales o antrópicas. Se basa en los principios de la sucesión natural, facilitada por la modificación de ciertas condiciones ambientales, como la plantación de árboles, la remoción de especies exóticas, la utilización de quemas controladas, el control de la erosión, la fertilización y mejoramiento de la estructura y profundidad del suelo, etc.; Para recuperar la productividad de las zonas degradadas y asegurar la diversidad biológica. IDEAM. Protocolo nacional de restauración de ecosistemas, 1997.

**RIESGO:** la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad nos determina el riesgo, el cual nos indica la probable pérdida de bienes y personas en caso de presentarse un evento determinado. Bases ambientales para el ordenamiento territorial municipal en el marco de la Ley 388 de 1997.

**RIESGO ESPECÍFICO:** grado de pérdidas esperadas debido a la ocurrencia de un evento particular y como una función de la amenaza y la vulnerabilidad.

**RONDA DE LOS RIOS:** Es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental o ecológica, localizada a lo largo de ambos costados de los ríos o quebradas.

**SARDINEL:** Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

**SECCIÓN TRANSVERSAL DE VÍAS:** Es el corte transversal de una vía en el cual se especifica su ancho, las dimensiones de las calzadas, separadores, andenes, sardineles, zonas verdes y demás elementos que la conforman.

**SEMISOTANO:** Es una edificación, en un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de 1.5 m del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

**SENTIDO VIAL:** Es la indicación de la dirección del tránsito vehicular por medio de una placa adosada a la fachada de las edificaciones.



**SEÑAL – SEÑALIZACIÓN:** Indicación que se utiliza para ordenar el tránsito en las vías públicas y en los edificios. Las señales se clasifican en preventivas, reglamentarias e informativas.

**SEPARADOR:** Es la zona verde o dura de la vía pública que separa dos calzadas y tiene como fin canalizar flujos de tráfico, controlar maniobras inadecuadas, etc. Pueden ser centrales, intermedios o laterales según el tipo de sección transversal de la vía.

**SEQUÍA:** el fenómeno que se produce naturalmente cuando las lluvias han sido considerablemente inferiores a los niveles normales registrados, causando un agudo desequilibrio hídrico que perjudica los sistemas de producción de recursos de tierras. Ley 461 de agosto 4 de 1998.

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES:** Son las que aseguran la consecución de los determinantes realizados por el Plan de Ordenamiento Territorial.

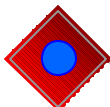
**SISTEMAS SILVOAGRÍCOLAS:** son los que combinan la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha junto con la remoción frecuente y continuada del suelo, dejándolo desprovisto de una cobertura vegetal permanente en algunas áreas, pero dejando el resto cubierto por árboles en forma continua y perramente, tales como: café con sombrío, frijol y maíz con nogal cafetero, yuca con eucalipto, tomate de árbol con guano, cacao con móncoroi. CDMB. Plan de manejo de la cuenca superior del río Lebrija – Uso recomendable del suelo. Bucaramanga, abril de 1985.

**SISTEMAS SILVOPASTORILES:** usos de la tierra que apoyan el desarrollo sostenible de la ganadería a través de arreglos armónicos, donde “simultáneamente en un espacio determinado y ordenado los árboles crecen asociados con ganado, en arreglos espaciales o secuenciales en el tiempo, interactuando económica y ecológicamente. Entre las formas mas destacadas de silvopastoreo, se destacan mezclado en el espacio: árboles en potreros, producción de madera leña o frutos, fuente de ramoneo, provisión de sombra y refugio para el ganado, mejoramiento de los potreros debajo de los árboles; pastoreo en plantaciones forestales y localización en el espacio: cercas vivas y bancos de proteína. MINAMBIENTE. Plan estratégico para la restauración y el establecimiento de bosques en Colombia. Plan verde.

**SOTANO:** Es el espacio situado bajo el nivel del terreno de cualquier obra civil o edificación.

**TRATAMIENTO:** Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.

**TRATAMIENTOS ESPECIALES DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANÍSTICA:** Las zonas e inmuebles o los elementos de éstos, de conservación arquitectónica o urbanística, corresponden a áreas, elementos urbanos y estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época de la ciudad, que aportan formas valiosas de urbanismo y



arquitectura para la consolidación de la entidad urbana de la capital de la república y el enriquecimiento de su estructura.

**URBANIZACIÓN:** Es el resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y común y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que va a desarrollarse y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

**USOS:** Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o parte de estos. Es la destinación que se les da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

**USOS COMPATIBLES:** Son aquellos posibles para el buen funcionamiento de los usos principales, que pueden desarrollarse en área o zona de actividad, siempre y cuando puedan controlarse los impactos negativos que puedan producir. Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y/o ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

**USO COMPLEMENTARIO:** Es aquel que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad. Son usos complementarios:

- Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a las del uso predominante.
- Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área de actividad especializada por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

**USO PRINCIPAL:** Es el señalado como uso predominante, que determina el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializada y pueden aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación. La posibilidad de desarrollo del uso principal está sujeta exclusivamente al cumplimiento de las normas referentes a la viabilidad de las estructuras.

**USO PÚBLICO:** Son de uso público aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, fuentes y caminos y en general a todos los inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo. También pueden ser destinados al uso y disfrute colectivos elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles del dominio privado, en los que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente.

**VALLA PUBLICITARIA:** Aviso con fines publicitarios.

**VENTA AMBULANTE:** Puesto transitorio para venta de bienes o servicios, localizados sobre un espacio público.

**VÍA:** Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y peatones.



**VÍA ARTERIA:** Es una vía principal con prioridad, para el tráfico y escogida como tal por sus características de diseño, función e importancia dentro de la malla vial.

**VÍA LONGITUDINAL:** Es una vía cuya dirección predominante es norte – sur

**VÍA TRANSVERSAL:** Es aquella cuya dirección predominante es oriente – occidente

**VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS:** Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

**VIVIENDA:** Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada.

**VOLADIZO:** Saliente sobre el paramento de la planta baja a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores. Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles.

**VOLUMETRÍA:** Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, antejardines, aislamientos, semisótano y paramentos.

**VULNERABILIDAD:** corresponde a la predisposición intrínseca o susceptibilidad de un elemento o grupo de elementos a ser afectados por la probable ocurrencia de un evento desastroso. Estos elementos incluyen los asentamientos humanos (población y vivienda), instalaciones especiales y de producción (telecomunicaciones, agua, energía, industrias, comercio y servicios), servicios médicos, concentraciones públicas (escuelas, iglesias, etc.).

Es decir la vulnerabilidad es la condición en la que se encuentran las personas y los bienes expuestos a un grado de amenaza, en relación con su capacidad o inhabilidad para afrontar o soportar la acción de un evento posible. Esto depende de la cantidad y ubicación de los asentamientos humanos, así como del grado de información y capacitación de la población, del tipo de construcciones y materiales y de la disposición funcional de instalaciones especiales que se dispongan.

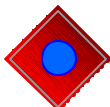
**ZONA:** Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad.

**ZONA DE INFLUENCIA:** Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

**ZONA DE RESERVA AMBIENTAL:** Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano.

**ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A LA EJECUCIÓN PARQUES Y PROYECTOS**





**RECREATIVOS PÚBLICOS:** Son las áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de las obras y proyectos de que trata este capítulo y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación, o de funcionamiento.

**ZONAS ÁRIDAS, SEMIÁRIDAS Y SUBHÚMEDAS SECAS:** Aquellas zonas en las la proporción entre la precipitación anual y la evapotranspiración potencial, están comprendidas entre 0.05 y 0.65, excluidas las regiones polares y subpolares. Ley 461 de agosto 4 de 1998.

**ZONA DE RESERVA VIAL:** Son las áreas, franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura ampliación o construcción de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento.

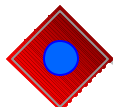
**ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS:** Las zonas de servicios públicos, son las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes, para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como las necesarias para su instalación y mantenimiento y para el control ambiental necesario para prevenir los impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que se aisle convenientemente a la comunidad de riesgos potenciales para la vida, la salud y la tranquilidad. Los servicios a los que se refiere el inciso anterior, son:

- Energía eléctrica y otras fuentes alternativas de energía, como el gas.
- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Telefonía.

También se consideran zonas de servicios públicos las requeridas para la ejecución de proyectos de construcción de obras de infraestructura para los servicios de recolección, disposición y tratamiento de basuras y residuos sólidos, servicios de seguridad, saneamiento ambiental en general, servicios de prevención de la contaminación, tecnología para trabajos de descontaminación y ejecución de proyectos de construcción de obras de infraestructura social en los campos de la salud, la educación y ornato público.

**ZONA DURA ARBORIZADA:** Tratamiento que se asigna a las zonas de alto tránsito peatonal, vías principales o del sistema vial arterial, las localizadas en áreas de actividad múltiple, de actividad comercial y para el desarrollo de las áreas de expansión. Consiste en transformar las áreas anexas a la calzada en zona peatonal con arborización.

**ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA AMBIENTAL:** Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural.



**ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA DE LA RONDA DE RÍOS:** Comprende las áreas no edificables constituidas por los terrenos aledaños o rondas de los ríos necesarias para la rectificación, control ambiental y equilibrio ecológico de los mismos.

**ZONA RECREATIVA:** Es aquella donde se localizan instalaciones para el esparcimiento activo y pasivo de una población.

**ZONA VERDE DE AISLAMIENTO O DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Es la zona de cesión para uso público, no edificable, que se contempla a lado y lado de determinadas vías o áreas especiales con el propósito de adecuarlas ambiental y paisajísticamente.

**ZONA VIAL:** Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal. Es el área destinada al desplazamiento de vehículos, carga y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental, sean todas ellas bienes de uso público o parte del espacio público.

**ZONAS NORMATIVAS:** Son todos y cada uno de los polígonos del sistema de Información Geográfica, los cuales cuentan con atributos definidos mediante la normatividad del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.

**ZONAS VIALES:** Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, carga y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental. Las vías, tanto las que sena bienes de uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público. Las vías son por regla general bienes de uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos,

**ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO:** Son las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, las plazoletas, los accesos, las bahías, las áreas de circulación peatonal y de estacionamiento privado, exceptuando garajes.

**ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO:** Son las áreas destinadas al sistema vial general para el transporte masivo, adquiridas por el Municipio de Bucaramanga o por sus entidades descentralizadas, las vías correspondientes a la red local de una urbanización cedida gratuitamente y los paisajes, puentes, y estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería del sistema vial.