



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

CIRCULAR No 009 DE 2016
Diciembre 30 de 2016

DE: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.
PARA: CURADURÍA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
CURADURÍA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
PÚBLICO EN GENERAL

La Secretaría de Planeación de Bucaramanga, en ejercicio de sus funciones constitucionales y legales, en especial de aquella conferida por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite esta circular interpretativa de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, adoptado mediante el Acuerdo 011 de 2014 del Honorable Concejo Municipal:

1. Tratamiento de desarrollo - englobe.

El artículo 198 del Acuerdo 011 de 2014 define los Tratamientos Urbanísticos como aquellas determinaciones que *“orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, atendiendo las características físicas de cada zona y su función dentro del modelo territorial, a partir de la cual se establecen las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana”*. Son tratamientos urbanísticos el de Desarrollo (TD), Renovación Urbana (TR), Consolidación (TC), Conservación (TCo) y Mejoramiento Integral (TMI).

El artículo 199 define el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo como aquel que *“orienta y regula la urbanización de predios o terrenos urbanizables no urbanizados, ubicados en suelo urbano o en suelo de expansión urbana, y define las condiciones normativas para su desarrollo.*

Se someten a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los cuales se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto, siempre y cuando no se encuentren en las condiciones definidas en el siguiente inciso.

Se excluyen de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado completamente por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios antiguos de la ciudad consolidados con edificaciones; y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley”.

Las áreas del territorio del municipio reguladas por el Tratamiento de Desarrollo se encuentran referenciadas espacialmente en el plano U-5 denominado “Tratamientos Urbanísticos”, el cual



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación. Los predios sujetos al Tratamiento de Desarrollo deben transferir, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo, las cesiones públicas obligatorias que constituyen cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino al uso público.

El artículo 324 del Acuerdo 011 de 2014 denominado "Normas para englobe de predio" establece las siguientes determinaciones sobre la materia:

"1. Áreas de actividad. En los casos de englobe de predios o cuando se apruebe un solo proyecto de construcción sobre varias unidades prediales clasificadas en diferentes áreas de actividad se permite:

- a. Desarrollar los usos permitidos en cada una de las áreas de actividad sin modificar esta zonificación, ó
- b. Escoger una de las áreas de actividad asignadas a los predios y aplicarla en la totalidad del área del predio englobado o los predios que conforman el proyecto de construcción, en cuyo caso el o los accesos a la edificación deben ser por el frente del predio que tenga asignada la actividad escogida, ó
- c. Desarrollar los usos permitidos en las áreas de actividad mezclados en el proyecto.

2. Tipología edilicia. Si se presentan dos o más tipologías edilicias se permite escoger cual o cuales aplicar.

3. Aislamientos. Los englobes de predios deben cumplir con los aislamientos normativos según las alturas de las edificaciones y la tipología edilicia resultante. En los casos de englobe de predios, o cuando se apruebe un solo proyecto de construcción sobre varios lotes, se permite suprimir los aislamientos laterales entre los lotes englobados o que hagan parte del proyecto específico. Se exceptúan los aislamientos posteriores de los lotes medianeros opuestos, que deben conservarse. Los predios esquineros deben plantear patios que se empatan con los aislamientos posteriores normativos de los lotes medianeros contiguos.

4. Frente de lotes. En los englobes de predios, para acogerse a las normas de edificabilidad que señalan las fichas normativas, el frente del nuevo predio es el resultante de la integración o suma de las dimensiones los frentes de los predios englobados o integrados en un solo proyecto de construcción".

Como se puede observar, la norma no autorizó la transferencia de derechos y/o deberes derivados de la norma urbanística a partir del englobe de predios con diferentes tratamientos urbanísticos. Así las cosas, se aclara que cuando se engloban predios con diferentes tratamientos urbanísticos cada predio mantiene el Tratamiento Urbanístico asignado en el plano U-5 "Tratamientos Urbanísticos". En este sentido cada uno de los predios debe cumplir con las cargas, deberes y obligaciones asignados a cada uno de los tratamientos.



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

2. Tratamiento de consolidación urbana (Tipo TC-1).

El artículo 231 define el Tratamiento de Consolidación, el cual aplica "a los sectores urbanizados y/o desarrollados en los cuales se regulan las construcciones manteniendo o ajustando la adecuada relación entre la estructura del espacio público, los equipamientos y la intensidad de los usos del suelo". Adicionalmente establece dos modalidades de dicho tratamiento, definiendo el numeral 1 del precitado artículo la modalidad de Consolidación Urbana (tipo TC-1) "Aplica en sectores de la ciudad, urbanizaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que conservan sus características urbanas, viales, espacio público, dotacionales y ambientales y deben mantenerse como orientadoras de los procesos de construcción".

Según lo expuesto se aclara que en el Tratamiento Urbanístico de Consolidación Urbana (Tipo TC-1) se debe conservar lo establecido en la licencia urbanística correspondiente, con el fin de preservar las condiciones urbanísticas de su aprobación y desarrollo en cuanto a usos, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, voladizos y demás elementos correspondientes a su volumetría, entre otros.

3. Reliquidación de los Deberes Urbanísticos.

El artículo 192, denominado "Deberes urbanísticos para provisión de espacio público", establece que los mismos corresponden al "porcentaje de suelo útil que el constructor debe ceder y entregar al municipio como contraprestación por el otorgamiento de edificabilidad en una licencia urbanística, y cuyo destino es la generación y/o rehabilitación del espacio público que contribuya a reducir el déficit, mejorar el espacio público existente o generar recursos para adelantar procesos de adquisición, cofinanciación, diseño, construcción, mantenimiento, generación, rehabilitación y/o adecuación de espacio público".

De conformidad con lo establecido en el 192, el Curador Urbano es el competente para liquidar el valor correspondiente a los deberes urbanísticos, cuando los propietarios, poseedores, fideicomitentes o titulares de los derechos fiduciarios de los inmuebles o titulares de las licencias de construcción, cancelen el valor liquidado por el Curador Urbano y posteriormente se modifiquen las unidades prediales, el Curador Urbano debe proceder a reliquidar el valor que hace falta por cancelar e informar el valor inicial pagado y las modificaciones efectuadas.

4. Verificación cumplimiento de los Deberes Urbanísticos.

El numeral 4 del artículo 192 establece que el "Curador Urbano liquidará la obligación correspondiente a los deberes urbanísticos al momento de aprobación de la correspondiente licencia urbanística y **verificará su cumplimiento, antes de la aprobación de los planos de propiedad horizontal**".

De conformidad con la legislación vigente no todos los proyectos están sujetos a la configuración de la propiedad horizontal, en ese orden se aclara que el Curador Urbano verificará el cumplimiento del pago de los deberes urbanísticos antes de expedir el acto administrativo que adopta la correspondiente licencia urbanística.



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

5. Condición de permanencia – usos establecidos.

El artículo 352 del Acuerdo 011 de 2014 establece lo siguiente:

"Artículo 352º. Condición de permanencia. Los equipamientos de carácter representativo para el municipio de escalas zonal y metropolitana señalados en el plano U-4 denominado áreas de actividad que hace parte del presente plan, y los que se construyan a partir de las normas aquí establecidas, tienen la condición de permanencia, lo cual implica que deben conservar el uso dotacional existente u otro uso dotacional compatible con la vocación del sector y en consecuencia no podrán destinarse a usos diferentes, quedando cobijados por las normas establecidas en la ficha normativa correspondiente. A estos equipamientos se les asigna el tratamiento de Consolidación Urbana y la edificabilidad se establece en la correspondiente ficha normativa.

Los anteriores equipamientos que no cuenten con licencias de construcción o cuyas licencias solo cubran parte de las edificaciones, están en la obligación de tramitar en un término máximo de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan, los respectivos actos de reconocimiento e implementar las medidas de mitigación de impactos urbanísticos y de movilidad.

Para controlar los impactos en la movilidad, deben presentar un estudio de tráfico que analice la situación de movilidad y accesibilidad existente e incluya las medidas para solucionar los problemas de movilidad detectados en su zona de influencia, obtener su aprobación por parte de la autoridad de tránsito competente e implementar las medidas correspondientes. Igualmente deben mitigar todo tipo de impacto adicional que generen en el entorno.

Si los equipamientos existentes no cumplen con el número de parqueos exigidos por la norma en la época en que fueron licenciados o por la norma vigente si no cuentan con la licencia, se permite el englobe de predios colindantes y su licenciamiento para la ubicación de los cupos de parqueo, pudiendo efectuarse además la ampliación de las actividades dotacionales sobre el mismo predio.

Teniendo en cuenta la escala y situación legal de los distintos equipamientos de la ciudad y con el fin de lograr su articulación al sistema de planificación se dispone lo siguiente:



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

Cuadro N° 73. Situación legal de los equipamientos.

LOCALIZACIÓN	ESCALA	SITUACIÓN LEGAL	NORMA
Equipamientos existentes:			
Predios privados o públicos	Zonal y metropolitana	Con licencia	Permanencia que implica que deben conservar el uso dotacional aprobado en la licencia, pero pueden obtener licencia de adecuación para desarrollar los usos dotacionales de escala zonal o metropolitana que se permitan en la ficha normativa del sector o subsector en que se encuentren.
		Sin licencia o con licencias que cubran algunas edificaciones	Deben adelantar reconocimiento de las construcciones como condición para continuar con el uso existente, el cual solo se permite siempre y cuando esté autorizado por la ficha normativa que regula el sector o subsector en que se ubica el equipamiento. Adicionalmente se debe cumplir con los requisitos previstos en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Los reconocimientos deben adelantarse en un término máximo de dos (2) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
	Local	Con licencia	Conservan los derechos aprobados en la licencia, y tienen la posibilidad de adecuarse a los actuales usos permitidos para el sector o subsector normativo.
		Sin licencia	Se rigen por las actuales normas del sector o subsector normativo previa obtención de la correspondiente licencia.
Nuevos Equipamientos:			
Predios privados o públicos	Zonal y Metropolitano	Mediante plan de implantación y licencia de construcción para predios con áreas iguales o superiores a 1.500 m ² o licencia de construcción para predios con área menor a 1.500 m ² .	
	Local	Se rigen por las normas del sector o subsector en que se encuentren.	

Parágrafo 1. Para los efectos del presente artículo se entenderán como equipamientos existentes aquellos en los que se desarrolla la actividad dotacional a la fecha de expedición del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. Se exceptúan de la condición de permanencia aquellos predios a los que se les asigne temporalmente el uso dotacional independiente de la escala, como en el caso de predios en arriendo para equipamientos.

Parágrafo 3. En el caso de los equipamientos de escala local, independiente si son existentes o nuevos, no se exige realizar un estudio de tráfico que analice la situación de movilidad y accesibilidad, pero se debe garantizar el control y mitigación de los impactos que el equipamiento pudiera generar en el sector.



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

Parágrafo 4. La condición de permanencia se aplica a los equipamientos de cualquier escala de propiedad pública.

Parágrafo 5. En las áreas de actividad residencial 1 neta no se permite destinar nuevos predios al uso dotacional de ninguna escala excepto para la ubicación de CAIs y sedes de juntas administradoras locales o juntas de acción comunal. En estas áreas solo los equipamientos existentes de escala zonal y metropolitana señalados en el plano U-4 denominado áreas de actividad que hace parte del presente plan mantienen la condición de permanencia, quedando obligados a efectuar las acciones para garantizar la mitigación de los impactos en el entorno dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 6. Para el caso del predio en el que se ubica la cárcel modelo de Bucaramanga, no aplica la obligatoriedad de conservar el uso dotacional, determinándose que en caso de traslado de este uso, el predio debe destinarse exclusivamente para un desarrollo multiestratos que incluya Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y/o Vivienda de Interés Social (VIS), así como usos complementarios de comercio, servicios y dotacionales, todos de escala local.

Parágrafo 7. La condición de permanencia para los dotacionales recreativos no contempla el cambio de uso, es decir deben conservar el uso recreativo".

En virtud de lo anterior, los equipamientos de cualquier escala de propiedad del Municipio tienen asignada la condición de permanencia y deben mantener su uso dotacional en tanto presten un servicio público. En ese sentido se aclara que para adelantar intervenciones las mismas se deben regir por lo establecido en la ficha normativa correspondiente y realizar el trámite de la licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades.

De otra parte, a partir de una lectura cuidadosa del artículo 352 y en particular del parágrafo 1, se deduce que los equipamientos descritos en las unidades (53, 54 y 55) del Cuadro Anexo N° 2 del Acuerdo 011 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación) denominado "CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS" son susceptibles de la permanencia en el sitio que ocupan bajo la denominada condición de permanencia, siempre y cuando hayan ejercido su actividad a la fecha de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial y fuera permitida su localización en el sitio de acuerdo con el Decreto 078 de 2008 o el Código de Urbanismo, independientemente de la naturaleza jurídica de los bienes. Para el efecto se debe probar el ejercicio de la actividad en el sitio al momento de la expedición del POT, con los siguientes documentos de carácter público:

- a. Resolución expedida por la Secretaría de Educación Municipal y/o Departamental donde conste la dirección, nombre del centro educativo y el soporte de la permanencia en el sitio.
- b. Registro de Establecimientos Comerciales actualizado.



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

De conformidad con lo anterior, procederá el reconocimiento a los dotacionales descritos en las unidades (53, 54 y 55) que demuestren su funcionamiento con anterioridad a la promulgación del Plan de Ordenamiento de Segunda Generación.

Para ello aportarán al momento de la radicación, junto con la declaración documentos idóneos que así lo acrediten: certificados y/o permisos de acreditación, habilitación y/o funcionamiento expedido por entidades de la administración municipal o departamental según sea el caso. Con los actos de reconocimiento de la edificación el propietario está en la obligación de tramitar los respectivos actos de reconocimiento e implementar las medidas de mitigación de impactos urbanísticos y de movilidad; cumplir con todas las obligaciones y deberes en materia de cupos de parqueo y deberes urbanísticos.

Para constancia, se firma en Bucaramanga a los treinta (30) días del mes de diciembre de 2016.

JULIAN FERNANDO SILVA CALA.
Secretario de Planeación

30 - 12 - 2016