



**CONCEJO DE  
BUÇARAMANGA**

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014  
de 20

**“Por el cual se adopta el  
Plan de Ordenamiento Territorial  
de segunda generación del Municipio de  
Bucaramanga 2014 - 2027”**

**LUIS FRANCISCO BOHÓRQUEZ PEDRAZA**  
Alcalde

**MAURICIO MEJIA ABELLO**  
Secretario de Planeación



## **CONCEJO DE BUCARAMANGA**

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**011**

**21**

**MAY 2014**

de 20

### **ÍNDICE**

#### **TÍTULO I - DISPOSICIONES INICIALES**

Artículo 1°. Adopción.

Artículo 2°. Componentes del Plan.

Artículo 3°. Documentos que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 4°. Vigencia del Plan.

#### **TÍTULO II - COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

##### **SUBTÍTULO 1°. BUCARAMANGA 2027 – VISIÓN DE FUTURO.**

###### **CAPÍTULO 1°. VISIÓN.**

Artículo 5°. Visión de soporte del ordenamiento territorial.

Artículo 6°. Variables de la visión.

###### **CAPÍTULO 2°. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

Artículo 7°. Políticas.

Artículo 8°. Objetivos y estrategias ambientales y adaptación al cambio climático.

Artículo 9°. Objetivos y estrategias de ordenamiento, ocupación y aprovechamiento del suelo.

Artículo 10°. Objetivos y estrategias del Sistema de Espacio Público.

Artículo 11°. Objetivos y estrategias del Sistema de Movilidad.

Artículo 12°. Objetivos y estrategias de articulación regional.

Artículo 13°. Objetivos y estrategias de institucionalidad y gobierno del territorio.

Artículo 14°. Objetivos y estrategias de innovación y economía.

###### **CAPÍTULO 3°. MODELO TERRITORIAL.**

###### **SUBCAPÍTULO 1°. ESCALAS DEL MODELO.**

Artículo 15°. Escala Regional.

Artículo 16°. Escala Metropolitana.

Artículo 17°. Escala Municipal.

###### **SUBCAPÍTULO 2°. DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.**

Artículo 18°. Definición del modelo de ocupación del territorio.

##### **SUBTÍTULO 2°. DECISIONES TERRITORIALES.**

###### **CAPÍTULO 1°. CLASES DE SUELO DEL MUNICIPIO.**

Artículo 19°. Clases de suelo del Municipio de Bucaramanga.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

### CAPÍTULO 2°. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.

#### SUBCAPÍTULO 1°. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

Artículo 20°. Definición de Estructura Ecológica Principal.

Artículo 21°. Definición de los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Artículo 22°. Área de manejo especial Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI).

#### SUBCAPÍTULO 2°. SISTEMA DE MOVILIDAD.

Artículo 23°. Definición de Sistema de Movilidad y sus componentes.

Artículo 24°. Subsistema de Infraestructura Vial general.

Artículo 25°. Subsistema de Transporte.

Artículo 26°. Subsistema de Estacionamientos y Parqueaderos.

#### SUBCAPÍTULO 3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

Artículo 27°. Sistema de Espacio Público.

Artículo 28°. Acciones para el Sistema de Espacio Público.

Artículo 29°. Clasificación del Sistema de Espacio Público.

Artículo 30°. Subsistema de elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público.

Artículo 31°. Subsistema de elementos complementarios.

#### SUBCAPÍTULO 4°. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 32°. Definición de Sistema de Equipamientos.

#### SUBCAPÍTULO 5°. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 33°. Definición de Sistema de Servicios Públicos.

Artículo 34°. Acciones para garantizar la prestación de los servicios públicos.

Artículo 35°. Políticas y acciones para la disposición de agua potable.

Artículo 36°. Servicio de alcantarillado.

Artículo 37°. Objetivos de la actualización del servicio de alcantarillado.

Artículo 38°. Acciones a desarrollar en el servicio de alcantarillado.

Artículo 39°. Servicio de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Artículo 40°. Independencia de los servicios.

Artículo 41°. Acciones a desarrollar en los servicios de energía eléctrica y telecomunicaciones

Artículo 42°. Instalación de nuevas redes dentro el perímetro urbano, zonas de expansión urbana, áreas suburbanas y parcelaciones rurales del Municipio.

Artículo 43°. Servicio de gas natural domiciliario.

Artículo 44°. Acciones a desarrollar en el servicio de gas natural domiciliario.

Artículo 45°. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas de gas natural domiciliario

Artículo 46°. Servicio de aseo.

Artículo 47°. Acciones a desarrollar en el servicio de aseo.

Artículo 48°. Escombros y escombreras.

Artículo 49°. Zonas y predios con llenos sueltos.

### CAPÍTULO 3°. GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES.

Artículo 50°. La gestión del riesgo de desastres en el municipio de Bucaramanga.

Artículo 51°. Priorización de acciones para la gestión de riesgo.

Artículo 52°. Amenazas naturales por movimientos en masa, inundación y flujos torrenciales en el área urbana del municipio.

*[Firma]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Artículo 53°. Amenaza sísmica.

Artículo 54°. Riesgo.

### CAPÍTULO 4°. PATRIMONIO CULTURAL.

Artículo 55°. Concepto de Patrimonio Cultural.

Artículo 56°. Patrimonio Cultural Inmueble.

Artículo 57°. Elementos de la valoración del Patrimonio Cultural municipal.

Artículo 58°. Criterios para la valoración del Patrimonio Cultural municipal.

Artículo 59°. Valores atribuibles a los Bienes de Interés Cultural de carácter municipal.

Artículo 60°. Bienes de Interés Cultural del municipio en suelo urbano.

Artículo 61°. Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico del municipio.

Artículo 62°. Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano del municipio.

Artículo 63°. Intervención en el Patrimonio Cultural.

### SUBCAPÍTULO 1°. PATRIMONIO CULTURAL EN EL SUELO RURAL.

Artículo 64°. Intervenciones en los Bienes de Interés Cultural en el suelo rural.

Artículo 65°. Franja de aislamiento para los Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano – trazado vial en el sector rural.

### SUBCAPÍTULO 2°. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Artículo 66°. Definición de tratamiento de conservación y sus modalidades.

Artículo 67°. Intervenciones en los Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

Artículo 68°. Niveles permitidos de intervención.

### SUBCAPÍTULO 2.1°. NORMAS PARA BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE GRUPO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 69°. Tipos de intervención en Bienes de Interés Cultural de grupo Arquitectónico.

Artículo 70°. Modificaciones internas.

Artículo 71°. Ampliaciones y desenglobe de Bienes de Interés Cultural.

Artículo 72°. Englobes en inmuebles de Interés Cultural del grupo arquitectónico.

Artículo 73°. Obligación de restitución de Bienes de Interés Cultural.

Artículo 74°. Restitución de Bienes de Interés Cultural bajo los niveles de intervención 1 y 2.

Artículo 75°. Elementos del espacio público y áreas libres.

Artículo 76°. Sótanos.

Artículo 77°. Parqueaderos.

Artículo 78°. Usos permitidos.

Artículo 79°. Predio colindante a Bien de Interés Cultural.

Artículo 80°. Retiros y aislamientos de predios colindantes a Bienes de Interés Cultural.

Artículo 81°. Paramento de construcción.

Artículo 82°. Paramento para construcciones colindantes a Bienes de Interés Cultural.

Artículo 83°. Voladizos para construcciones colindantes a Bienes de Interés Cultural.

Artículo 84°. Culatas de las construcciones colindantes a Bienes de Interés Cultural.

Artículo 85°. Semisótanos y sótanos en predios colindantes a Bienes de Interés Cultural.

Artículo 86°. Tratamiento de fachadas de los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico

### SUBCAPÍTULO 2.2°. ZONAS DE INTERÉS HISTÓRICO.

Artículo 87°. Zonas de interés histórico especial

Artículo 88°. Nuevos Bienes de Interés Cultural.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

### TÍTULO III - COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

#### SUBTÍTULO 1°. SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS.

##### CAPÍTULO 1°. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

- Artículo 89°. Categorías de protección en suelo urbano.
- Artículo 90°. Estructura Ecológica Principal en suelo urbano.
- Artículo 91°. Directrices para las rondas hídricas de protección y cañadas naturales.
- Artículo 92°. Categorías de uso en rondas hídricas y cañadas naturales.
- Artículo 93°. Directrices de manejo para los aislamientos naturales de pie y borde de taludes.
- Artículo 94°. Categorías de uso en los aislamientos naturales de pie y borde de taludes.

##### CAPÍTULO 2°. SISTEMA DE MOVILIDAD URBANA.

- Artículo 95°. Sistema de Movilidad Urbana.
- Artículo 96°. Planeación de la movilidad urbana.
- Artículo 97°. Subsistemas de Movilidad Urbana.

##### SUBCAPÍTULO 1°. SUBSISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL URBANA.

- Artículo 98°. Subsistema de Infraestructura Vial Urbana.
- Artículo 99°. Componentes del Subsistema Vial.
- Artículo 100°. Infraestructura vial vehicular.
- Artículo 101°. Clasificación vial urbana.
- Artículo 102°. Clasificación de la red de vías arterias.
- Artículo 103°. Vías arterias primarias.
- Artículo 104°. Vías arterias secundarias.
- Artículo 105°. Vías arterias terciarias.
- Artículo 106°. Clasificación de la red de vías locales.
- Artículo 107°. Tipología vial.
- Artículo 108°. Componentes de los perfiles viales.
- Artículo 109°. Dimensiones mínimas de los perfiles viales.
- Artículo 110°. Estándares para el carril.
- Artículo 111°. Estándares para los andenes.
- Artículo 112°. Franjas funcionales de los andenes.
- Artículo 113°. Sección de las vías peatonales.
- Artículo 114°. Estándares para vías peatonales.
- Artículo 115°. Estándares para esquinas.
- Artículo 116°. Alamedas o franjas ambientales especiales.
- Artículo 117°. Obstrucción del espacio público.
- Artículo 118°. Estándares para los anchos de separadores viales de nuevas vías arterias.
- Artículo 119°. Estándares para las ciclorrutas.
- Artículo 120°. Fichas de perfiles viales.
- Artículo 121°. Proyectos de infraestructura vial vehicular.
- Artículo 122°. Marco normativo técnico para el diseño de los elementos de articulación o conexión vial.
- Artículo 123°. Componente Infraestructura vial peatonal.
- Artículo 124°. Unidades que componen la red de vías peatonales.
- Artículo 125°. Acciones para mejorar las condiciones de la red vial peatonal.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014 de 20

- Artículo 126°. Priorización de las intervenciones en las unidades de la red vial peatonal.
- Artículo 127°. Estándares para los cruces peatonales a desnivel.
- Artículo 128°. Estándares para los elementos complementarios de los pasos peatonales a desnivel.
- Artículo 129°. Componente de infraestructura vial para modos alternativos.
- Artículo 130°. Red de ciclorrutas.
- Artículo 131°. Corredores viales con ciclorruta.
- Artículo 132°. Lineamientos para ciclorrutas.
- Artículo 133°. Red de cables aéreos.
- Artículo 134°. Corredores priorizados para transporte por cable.
- Artículo 135°. Diseño de las estaciones para el sistema de cable aéreo.

### SUBCAPÍTULO 2°. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE.

- Artículo 136°. Subsistema de Transporte.
- Artículo 137°. Componente transporte de pasajeros.
- Artículo 138°. Transporte público de pasajeros.
- Artículo 139°. Sistema Integrado de Transporte Masivo.
- Artículo 140°. Unidades del Sistema Integrado de Transporte Masivo Metrolinea.
- Artículo 141°. Transporte Público Colectivo Urbano.
- Artículo 142°. Transporte público colectivo intermunicipal.
- Artículo 143°. Estrategias de mejoramiento del transporte público colectivo intermunicipal.
- Artículo 144°. Sistema Integrado de Transporte Público Urbano.
- Artículo 145°. Objetivos y estrategias del Sistema Integrado de Transporte Público Urbano.
- Artículo 146°. Transporte público individual.
- Artículo 147°. Estrategias para el mejoramiento del servicio de transporte público individual.
- Artículo 148°. Transporte particular o privado individual.
- Artículo 149°. Estrategias para el mejoramiento del transporte particular o privado individual.
- Artículo 150°. Componente de transporte de carga.
- Artículo 151°. Estrategias para el transporte de carga.
- Artículo 152°. Corredores viales para el transporte de carga interurbano.
- Artículo 153°. Centros logísticos.
- Artículo 154°. Componente transporte alternativo.
- Artículo 155°. Estrategias del componente transporte alternativo no motorizado.

### SUBCAPÍTULO 3°. SUBSISTEMA DE ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.

- Artículo 156°. Subsistema de estacionamientos y parqueaderos.
- Artículo 157°. Objetivos del subsistema de estacionamientos y parqueaderos.
- Artículo 158°. Directrices del subsistema de estacionamientos y parqueaderos.
- Artículo 159°. Adecuación de zonas para el estacionamiento temporal sobre vía pública.

### CAPÍTULO 3°. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

- Artículo 160°. Objetivos del sistema de espacio público urbano.
- Artículo 161°. Clasificación del sistema de espacio público urbano.
- Artículo 162°. Clasificación del sistema de espacio público urbano - subsistema de elementos constitutivos.

### SUBCAPÍTULO 1°. NORMAS PARA LOS COMPONENTES CONSTRUIDOS DEL SUBSISTEMA DE ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.

- Artículo 163°. Componentes construidos.
- Artículo 164°. Lineamientos para el diseño y construcción del espacio público de las redes de infraestructura vial peatonal - Andenes.
- Artículo 165°. Otras normas para andenes.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

- Artículo 166°. Andenes en suelo urbano y de expansión urbana.
- Artículo 167°. Arborización en los andenes.
- Artículo 168°. Pasos a desnivel para el tráfico peatonal.
- Artículo 169°. Obstrucción de los andenes con elementos de las redes de servicios públicos o de particulares.

### SUBCAPÍTULO 2°. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ARTICULACIÓN Y ENCUENTRO.

- Artículo 170°. Áreas de articulación.
- Artículo 171°. Puntos de encuentro.
- Artículo 172°. Red de parques.
- Artículo 173°. Criterios para la clasificación de los parques.
- Artículo 174°. Parques de escala regional.
- Artículo 175°. Parques de escala metropolitana.
- Artículo 176°. Parques de escala zonal.
- Artículo 177°. Parques de escala local.
- Artículo 178°. Parques de bolsillo.
- Artículo 179°. Cerramiento o controles para parques.
- Artículo 180°. Obligatoriedad de proyecto específico para parques.
- Artículo 181°. Actividades de soporte para parques de escala regional, metropolitana y zonal.
- Artículo 182°. Andenes perimetrales para parques de escala metropolitana y zonal.
- Artículo 183°. Edificabilidad en parques de escala local y de bolsillo.
- Artículo 184°. Restricciones para parques.
- Artículo 185°. Andenes perimetrales para parques de escala local y de bolsillo.
- Artículo 186°. Andenes perimetrales para parques localizados en Bienes de Interés Cultural del grupo urbano.
- Artículo 187°. Clasificación del sistema de espacio público urbano - Subsistema Elementos complementarios.
- Artículo 188°. Casetas en espacio público.
- Artículo 189°. Espacio público efectivo.
- Artículo 190°. Directrices para la formulación de proyectos para la generación de Espacio Público.
- Artículo 191°. Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.
- Artículo 192°. Deberes urbanísticos para provisión de espacio público.
- Artículo 193°. Equivalencia o pago compensatorio de deberes urbanísticos.
- Artículo 194°. Fondo para el Espacio Público.

### CAPÍTULO 4°. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS.

- Artículo 195°. Definición del sistema de equipamientos urbanos.
- Artículo 196°. Clasificación de los equipamientos según la naturaleza de sus funciones.
- Artículo 197°. Clasificación de los equipamientos urbanos según la escala de cobertura.

### SUBTÍTULO 2°. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

- Artículo 198°. Definición de tratamientos urbanísticos.

### CAPÍTULO 1°. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

- Artículo 199°. Definición de tratamiento de desarrollo.
- Artículo 200°. Áreas y predios urbanizados.

### SUBCAPÍTULO 1°. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A SECTORES CON



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011 21** MAY 2014  
de 20

### TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

- Artículo 201°. Procesos de urbanización en predios con tratamiento de desarrollo.
- Artículo 202°. Normas para generar la estructura del espacio público en tratamiento de desarrollo.
- Artículo 203°. Cesiones públicas obligatorias.
- Artículo 204°. Pago compensatorio de cesiones públicas obligatorias.
- Artículo 205°. Características de las áreas de cesión pública obligatoria Tipo A.
- Artículo 206°. Incorporación de áreas públicas, escrituración y entrega material de áreas de cesión pública obligatoria.
- Artículo 207°. Subdivisión dentro del proceso de desarrollo por urbanización.
- Artículo 208°. Sistema de unidades prediales.
- Artículo 209°. Modalidades de desarrollo.
- Artículo 210°. Porcentajes de suelo útil para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario en tratamiento de desarrollo.
- Artículo 211°. Procedimiento y condiciones comunes para el cumplimiento del porcentaje mínimo de destinación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamientos de desarrollo y de renovación urbana respectivamente.
- Artículo 212°. Cálculo de la edificabilidad en tratamiento de desarrollo.

### CAPÍTULO 2°. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

- Artículo 213°. Definición de tratamiento de consolidación y modalidades.
- Artículo 214°. Edificabilidad.

### SUBCAPÍTULO 1°. NORMAS URBANÍSTICAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANA.

- Artículo 215°. Normas generales.

### CAPÍTULO 3°. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

- Artículo 216°. Definición de tratamiento de renovación urbana y sus modalidades.

### SUBCAPÍTULO 1°. NORMAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO.

- Artículo 217°. Normas Generales.
- Artículo 218°. Tipología edificatoria.
- Artículo 219°. Porcentajes de suelo útil para el desarrollo de Vivienda de Interés Social en tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo.

### SUBCAPÍTULO 2°. NORMAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN

- Artículo 220°. Normas generales.

### CAPÍTULO 4°. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

- Artículo 221°. Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades.

### SUBCAPÍTULO 1°. NORMAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL EN LA MODALIDAD COMPLEMENTARIO.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014 de 20

Artículo 222°. Normas generales.  
Artículo 223°. Normas de edificabilidad.

### SUBCAPÍTULO 2°. NORMAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL EN LA MODALIDAD DE REORDENAMIENTO.

Artículo 224°. Aplicación de procesos de legalización urbanística en sectores con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento (TMI-2).  
Artículo 225°. Proceso de construcción en barrios legalizados.

### CAPÍTULO 5°. RESTRICCIONES DE OCUPACIÓN POR AMENAZAS Y RIESGOS.

Artículo 226°. Zonificación de restricciones a la ocupación.  
Artículo 227°. Zona 1 - Occidente, escarpe de Malpaso y otros escarpes.  
Artículo 228°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 1.  
Artículo 229°. Zona 2 - Norte la Esperanza  
Artículo 230°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 2.  
Artículo 231°. Zona 3 - Morrorico.  
Artículo 232°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 3.  
Artículo 233°. Zona 4 - Oriental.  
Artículo 234°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 4.  
Artículo 235°. Zona 5 - Río de Oro, Surata y Quebrada la Iglesia.  
Artículo 236°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 5.  
Artículo 237°. Zona 6 - Áreas de Drenaje.  
Artículo 238°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 6.  
Artículo 239°. Zona 7 - Áreas de amortiguación 1 de los Escarpes.  
Artículo 240°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 7.  
Artículo 241°. Zona 8 - Zona Norte Occidental.  
Artículo 242°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 8.  
Artículo 243°. Zona 9 - El Pablón.  
Artículo 244°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 9.  
Artículo 245°. Zona 10 - Zona vía Palenque- Café Madrid y algunas terrazas.  
Artículo 246°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 10.  
Artículo 247°. Zona 11- Zona de llenos.  
Artículo 248°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 11.  
Artículo 249°. Zona 12- Meseta de Bucaramanga.  
Artículo 250°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 12.  
Artículo 251°. Zona 13 - Área de amortiguación 2 de los Escarpes.  
Artículo 252°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 13.

### CAPÍTULO 6°. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS.

Artículo 253°. Definición de antejardín.  
Artículo 254°. Dimensión de los antejardines.  
Artículo 255°. Normas aplicables a los antejardines.  
Artículo 256°. Acabados de los antejardines.  
Artículo 257°. Uso de antejardines en áreas de actividad comercial y de servicios y múltiples.  
Artículo 258°. Cubiertas en antejardines.  
Artículo 259°. Antejardines en predios o Bienes de Interés Cultural.  
Artículo 260°. Definición de voladizo.  
Artículo 261°. Dimensiones máximas.  
Artículo 262°. Altura libre mínima para el voladizo.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011 21** MAY 2014  
de 20

- Artículo 263°. Prohibiciones para voladizos.
- Artículo 264°. Empate de voladizos.
- Artículo 265°. Escaleras en andenes.
- Artículo 266°. Localización de rampas peatonales y escaleras de acceso a las edificaciones.
- Artículo 267°. Dimensiones de rampas peatonales y escaleras de acceso a las edificaciones.
- Artículo 268°. Rampas vehiculares de acceso a las edificaciones.
- Artículo 269°. Generalidades de los cerramientos.
- Artículo 270°. Características de los cerramientos.
- Artículo 271°. Cerramiento temporal.
- Artículo 272°. Patios y vacíos.
- Artículo 273°. Normas aplicables a sótanos y semisótanos.
- Artículo 274°. Altura máxima de una edificación.
- Artículo 275°. Altura máxima de piso.
- Artículo 276°. Definición de altura libre.
- Artículo 277°. Nivel cero (N:0.00) para la contabilización de alturas.
- Artículo 278°. Reglas para el manejo de la altura máxima de las edificaciones.
- Artículo 279°. Limitaciones a la altura de las construcciones.
- Artículo 280°. Volumetría.
- Artículo 281°. Cuiatas
- Artículo 282°. Normas para el tratamiento de las cuiatas.
- Artículo 283°. Pórtico
- Artículo 284°. Normas generales aplicables a los equipos para edificaciones e instalaciones especiales.
- Artículo 285°. Ascensores en las edificaciones.
- Artículo 286°. Planta eléctrica o de emergencia.
- Artículo 287°. Instalación de plantas eléctricas o de emergencia.
- Artículo 288°. Requisitos para la instalación de antenas.
- Artículo 289°. Tipología edificatoria.
- Artículo 290°. Definición de aislamiento o retiro.
- Artículo 291°. Aplicación y condiciones generales de los aislamientos.
- Artículo 292°. Dimensión de los aislamientos.
- Artículo 293°. Condiciones específicas para los aislamientos en procesos de construcción.
- Artículo 294°. Aislamientos entre construcciones de un mismo predio, proyecto o conjunto.
- Artículo 295°. Retiro de construcción en esquina, con ochava, chaflán o similar.
- Artículo 296°. Aislamientos respecto a borde y pie de talud.
- Artículo 297°. Ronda hídrica o aislamiento mínimo de protección en cauces de fuentes hídricas.
- Artículo 298°. Zona de manejo del espacio público.
- Artículo 299°. Aislamientos para plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Artículo 300°. Aislamiento a redes eléctricas.
- Artículo 301°. Aislamiento a estructuras especiales necesarias para la prestación de servicios públicos y de telecomunicaciones.
- Artículo 302°. Incidencia de los aislamientos, retrocesos y antejardines en el índice de ocupación.
- Artículo 303°. Limitaciones a las construcciones en ladera.
- Artículo 304°. Edificaciones permanentes.
- Artículo 305°. Empate estricto contra edificaciones permanentes.
- Artículo 306°. Empate estricto en zonas con tipología continua.
- Artículo 307°. Empate estricto en zonas con tipología aislada donde se permite pareada.
- Artículo 308°. Empate estricto en zonas con tipología aislada donde no se permite pareada.
- Artículo 309°. Tipología aislada desde el cuarto piso o aislada con plataforma.
- Artículo 310°. Índices.
- Artículo 311°. Índice de Ocupación (I.O.).
- Artículo 312°. Índice de Construcción (I.C.).
- Artículo 313°. Aplicación de índices.
- Artículo 314°. Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción.
- Artículo 315°. Bonificaciones por las cuales se permite el incremento en edificabilidad.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** <sup>21</sup> MAY 2014  
de 20

- Artículo 316°. Definición de accesibilidad al medio físico.
- Artículo 317°. Normas relacionadas con accesibilidad y movilidad de los discapacitados y personas con limitaciones físicas en el espacio público.
- Artículo 318°. Accesibilidad a las edificaciones y disposiciones generales para discapacitados y personas con limitaciones físicas.
- Artículo 319°. Adaptación de los Bienes de Interés Cultural de uso público existentes.
- Artículo 320°. Definición de habitabilidad.
- Artículo 321°. Medios de evacuación y salidas de emergencia.
- Artículo 322°. Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.
- Artículo 323°. Equipamiento comunal privado (anteriormente llamada cesión tipo B).
- Artículo 324°. Normas para englobe de predios.

### SUBTÍTULO 3°. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.

#### CAPÍTULO 1°. ÁREAS DE ACTIVIDAD.

- Artículo 325°. Definición de áreas de actividad.
- Artículo 326°. Condiciones generales de la clasificación de áreas de actividad.
- Artículo 327°. Áreas de actividad residencial.
- Artículo 328°. Áreas de actividad comercial y de servicios.
- Artículo 329°. Áreas de actividad dotacional.
- Artículo 330°. Áreas de actividad industrial.
- Artículo 331°. Áreas de actividad múltiple.
- Artículo 332°. Áreas de actividad minera.

#### CAPÍTULO 2. USOS DEL SUELO EN LA ESTRUCTURA URBANA.

- Artículo 333°. Definición y categorías de los usos del suelo.
- Artículo 334°. Condiciones generales para la asignación de usos urbanos.
- Artículo 335°. Clasificación de los usos del suelo.
- Artículo 336°. Usos establecidos.

#### SUBCAPÍTULO 1°. USOS DE VIVIENDA.

- Artículo 337°. Definición del uso de vivienda.

#### SUBCAPÍTULO 2°. USOS DE COMERCIO Y SERVICIOS.

- Artículo 338°. Definición y clasificación de los usos de comercio y servicios.
- Artículo 339°. Definición de venta de bienes – comercio.
- Artículo 340°. Definición del comercio de uso doméstico.
- Artículo 341°. Definición y características del uso de comercio especializado.
- Artículo 342°. Normas específicas para algunos usos de comercio especializado.
- Artículo 343°. Definición del uso de comercio pesado.
- Artículo 344°. Definición de los servicios generales.
- Artículo 345°. Parqueaderos.
- Artículo 346°. Servicios empresariales.
- Artículo 347°. Normas específicas para los usos de servicios empresariales.
- Artículo 348°. Servicios de impacto urbano.
- Artículo 349°. Normas específicas para la localización de los usos de servicios de impacto Urbano, licoreas y videojuegos.

#### SUBCAPÍTULO 3°. USOS DOTACIONALES.

- Artículo 350°. Definición del uso dotacional.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014  
de 20

Artículo 351°. Grupos de uso dotacional.  
Artículo 352°. Condición de permanencia.

### SUBCAPÍTULO 4°. USOS INDUSTRIALES.

Artículo 353°. Definición de usos industriales.  
Artículo 354°. Clasificación de la industria.  
Artículo 355°. Condiciones comunes a todos los usos de industria transformadora.  
Artículo 356°. Condiciones generales para todos los usos.

### CAPÍTULO 3°. PARQUEOS ASOCIADOS A LOS USOS.

Artículo 357°. Factores para la definición de las cuotas de parqueo asociados a los usos.  
Artículo 358°. Cuota mínima de parqueo asociada a los usos.  
Artículo 359°. Categorías de parqueos asociados al uso.  
Artículo 360°. Dimensiones mínimas de los parqueos asociados al uso o parqueaderos.  
Artículo 361°. Cuota de parqueos para el uso de vivienda.  
Artículo 362°. Cuotas de parqueo para usos distintos a vivienda.  
Artículo 363°. Alternativas para el pago de las cuotas de parqueaderos.  
Artículo 364°. Compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda.

### SUBTÍTULO 4°. NORMAS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

Artículo 365°. Amarre geodésico.  
Artículo 366°. Responsabilidad.  
Artículo 367°. Operación de equipos y herramientas de construcción, demolición y reparación de vías.  
Artículo 368°. Actas de vecindad.  
Artículo 369°. Demoliciones.  
Artículo 370°. Cerramiento temporal del predio durante la ejecución de obras de construcción.  
Artículo 371°. Señalización temporal de obra.  
Artículo 372°. Señalización temporal de vías.  
Artículo 373°. Movimientos de tierra y excavaciones.  
Artículo 374°. Acopio de materiales.  
Artículo 375°. Protecciones y mallas.  
Artículo 376°. Ocupación temporal de la vía y estacionamientos de vehículos al frente de las obras.  
Artículo 377°. Transporte de materiales.  
Artículo 378°. Servicios sanitarios en las obras.

## TÍTULO IV - COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

### SUBTÍTULO 1°. USOS EN SUELO RURAL.

Artículo 379°. Definición de uso en suelo rural o uso rural.  
Artículo 380°. Clasificación de los usos en suelo rural.  
Artículo 381°. Definiciones para las diferentes categorías de uso.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014 de 20

### SUBTÍTULO 2°. CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL.

Artículo 382°. Categorías del suelo rural.

### CAPÍTULO 1°. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 383°. Categorías.

### SUBCAPÍTULO 1°. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL (ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL).

Artículo 384°. Definición de Áreas de conservación y protección ambiental.

Artículo 385°. Componente Estructura Ecológica Principal

Artículo 386°. Áreas de conservación y protección ambiental.

Artículo 387°. Áreas de especial importancia ecosistémica.

Artículo 388°. Áreas con tendencia a la aridez (ATA).

Artículo 389°. Categorías de uso para las áreas con tendencia a la aridez (ATA).

Artículo 390°. Áreas de relictos de bosques húmedos y áreas de aptitud forestal protectora (ABH- FP).

Artículo 391°. Categorías de uso para las Áreas de relictos de bosques húmedos y áreas de aptitud forestal protectora (ABH- FP).

Artículo 392°. Áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de agua y rondas hídricas

Artículo 393°. Categorías de uso para las áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de agua y rondas hídricas (ARNA).

Artículo 394°. Áreas abastecedoras de acueductos (AAA).

Artículo 395°. Categorías de uso para las áreas abastecedoras de acueductos (AAA).

### SUBCAPÍTULO 2°. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 396°. Áreas del sistema de servicios públicos.

Artículo 397°. Cobertura de servicios públicos rurales.

Artículo 398°. Responsabilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos en el control del ordenamiento.

Artículo 399°. Subsistemas del sistema de servicios públicos rurales.

Artículo 400°. Subsistema de abastecimiento domiciliario de agua potable.

Artículo 401°. Subsistema de saneamiento básico rural.

Artículo 402°. Tratamiento de las aguas residuales en el sector rural.

Artículo 403°. Condiciones especiales para acueducto y alcantarillado.

Artículo 404°. Subsistema de energía.

Artículo 405°. Subsistema de gas.

Artículo 406°. Subsistema de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.

### SUBCAPÍTULO 3°. ZONAS DE AMENAZA NATURALES RURALES.

Artículo 407°. Amenaza naturales por movimientos en masa.

### CAPÍTULO 2°. CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO.

Artículo 408°. Definición de categoría de desarrollo restringido y su clasificación.

### SUBCAPÍTULO 1°. SUELOS SUBURBANOS.

Artículo 409°. Definición de suelo suburbano.

Artículo 410°. Categorías de uso para el desarrollo de suelos suburbanos.

Artículo 411°. Áreas específicas de suelos rurales suburbanos.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

- Artículo 412°. Ordenamiento del suelo rural suburbano.
- Artículo 413°. Umbral máximo de suburbanización.
- Artículo 414°. Unidad mínima de actuación.
- Artículo 415°. Densidades máximas en suelo rural y rural suburbano.
- Artículo 416°. Aprovechamientos en suelo suburbano y áreas de vivienda campestre.

### SUBCAPÍTULO 2°. ÁREAS PARA VIVIENDA CAMPESTRE.

- Artículo 417°. Vivienda campestre.
- Artículo 418°. Áreas destinadas a vivienda campestre.
- Artículo 419°. Parcelaciones.

### SUBCAPÍTULO 3°. ÁREAS PARA EQUIPAMIENTOS.

- Artículo 420°. Definición de áreas para equipamientos rurales.
- Artículo 421°. Escalas de los equipamientos rurales.
- Artículo 422°. Clasificación de los equipamientos rurales.
- Artículo 423°. Zonas para la localización de los equipamientos.

### SUBCAPÍTULO 4°. SISTEMA DE MOVILIDAD RURAL.

- Artículo 424°. Definición de sistema de movilidad rural.
- Artículo 425°. Componentes.
- Artículo 426°. Subsistema de infraestructura vial rural.
- Artículo 427°. Fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión.
- Artículo 428°. Desarrollo de obras en las fajas de retiro.
- Artículo 429°. Manejo de las fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión.
- Artículo 430°. Subsistema de transporte rural.
- Artículo 431°. Vinculación al sistema vial existente o proyectado.
- Artículo 432°. Norma complementaria para el sistema vial rural.
- Artículo 433°. Dimensiones mínimas de la sección transversal de las vías.

### SUBCAPÍTULO 5°. PLANEAMIENTO EN SUELO RURAL.

- Artículo 434°. Unidad Agrícola Familiar (UAF).
- Artículo 435°. UAF Equivalente Zonal (UAFéZ).
- Artículo 436°. Subdivisión predial mediante el proceso de partición.
- Artículo 437°. Vivienda campesina o vivienda rural.

### SUBCAPÍTULO 6°. LICENCIAS EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO.

- Artículo 438°. Expedición de licencias en suelo rural.

### CAPÍTULO 3°. CATEGORÍA DE DESARROLLO O PRODUCCIÓN.

- Artículo 439°. Categorías de producción.
- Artículo 440°. Áreas de desarrollo agropecuario extensivo.
- Artículo 441°. Categorías de usos para las áreas de desarrollo agropecuario extensivo.
- Artículo 442°. Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones.
- Artículo 443°. Áreas de desarrollo agroforestales.
- Artículo 444°. Categorías de usos para las áreas de desarrollo agroforestal.
- Artículo 445°. Áreas de desarrollo forestal.
- Artículo 446°. Sistemas de desarrollo forestal protector- productor.
- Artículo 447°. Usos para las áreas de desarrollo forestal protector-productor.
- Artículo 448°. Áreas para la explotación de los recursos mineros, energéticos y otras





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014  
de 20

actividades productivas.  
Artículo 449°. Áreas de explotación minero energética.  
Artículo 450°. Otras actividades productivas.

### TÍTULO V - GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

#### SUBTÍTULO 1°. DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO 1°. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 451°. Instrumentos de Gestión.  
Artículo 452°. Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.  
Artículo 453°. Zonas normativas.  
Artículo 454°. Fichas Normativas.  
Artículo 455°. Estudios de planificación y estructuración zonal.  
Artículo 456°. Unidades de Planeamiento Rural (UPR).  
Artículo 457°. Localización y priorización de la formulación de las Unidades de Planeamiento Rural (UPR).  
Artículo 458°. Lineamientos para la formulación de la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) el Aburrido.  
Artículo 459°. Lineamientos para la formulación de la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) río Suratá.  
Artículo 460°. Lineamientos para la formulación de la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) río Tona.  
Artículo 461°. Operaciones Urbanas Estratégicas.  
Artículo 462°. Objetivos de ordenamiento comunes a las Operaciones Urbanas Estratégicas.  
Artículo 463°. Contenido.  
Artículo 464°. Identificación de las Operaciones Urbanas Estratégicas.  
Artículo 465°. Actuaciones Urbanísticas.  
Artículo 466°. Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.  
Artículo 467°. Transferencia de derechos de edificabilidad para Bienes inmuebles de Interés Cultural.

##### CAPÍTULO 2°. PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

Artículo 468°. Programa de Ejecución.

### TÍTULO VI - DISPOSICIONES FINALES

Artículo 469°. Solicitud de viabilidad de uso del suelo.  
Artículo 470°. Edificaciones abandonadas.  
Artículo 471°. Reconocimiento de la existencia de edificaciones.  
Artículo 472°. Adecuaciones de antejardines y áreas internas de los conjuntos.  
Artículo 473°. Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial.  
Artículo 474°. Criterios de interpretación del Plan de Ordenamiento.  
Artículo 475°. Régimen de transición.  
Artículo 476°. Facultades extraordinarias.  
Artículo 477°. Derogatorias.  
Artículo 478°. Vigencia del Acuerdo.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

### LISTA DE CUADROS

- Cuadro N° 1. Listado de planos.
- Cuadro N° 2. Variables de la visión.
- Cuadro N° 3. Clasificación del suelo.
- Cuadro N° 4. Suelo de expansión urbana.
- Cuadro N° 5. Estructura Ecológica Principal.
- Cuadro N° 6. Conformación del subsistema de infraestructura vial general.
- Cuadro N° 7. Clasificación del sistema de espacio público.
- Cuadro N° 8. Zonas para el desarrollo de estudios de vulnerabilidad y riesgo por movimiento en masa
- Cuadro N° 9. Zonas para el desarrollo de estudios de amenazas por inundación, desde la confluencia del Río de Oro y Río Surata, hasta 1km aguas arriba del Río Surata.
- Cuadro N° 10. Estudios específicos y diseños a partir de los resultados del estudio de actualización de amenazas por inundación del Río de Oro sector Bahondo hasta la confluencia con el Río Surata (tramo municipio de Bucaramanga)
- Cuadro N° 11. Estudio de estabilidad de laderas.
- Cuadro N° 12. Categorías de amenazas naturales.
- Cuadro N° 13. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.
- Cuadro N° 14. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Departamental.
- Cuadro N° 15. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Municipal.
- Cuadro N° 16. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Municipal del Grupo Urbano.
- Cuadro N° 17. Modalidades del tratamiento de conservación.
- Cuadro N° 18. Nivel de intervención uno (1).
- Cuadro N° 19. Nivel de intervención dos (2).
- Cuadro N° 20. Nivel de intervención tres (3).
- Cuadro N° 21. Categorías de protección en suelo urbano.
- Cuadro N° 22. Estructura Ecológica Principal en suelo urbano.
- Cuadro N° 23. Categorías de uso de rondas hídricas y cañadas naturales.
- Cuadro N° 24. Categorías de uso de los aislamientos naturales de pie y borde de taludes.
- Cuadro N° 25. Componentes del sistema de movilidad urbana.
- Cuadro N° 26. Características y condiciones de funcionamiento de las vías urbanas.
- Cuadro N° 27. Dimensiones mínimas de andenes.
- Cuadro N° 28. Proyectos de infraestructura vial vehicular.
- Cuadro N° 29. Mejoramiento de los andenes.
- Cuadro N° 30. Corredores viales para la ampliación de andenes y reducción de la calzada para conformar vías de tráfico calmado.
- Cuadro N° 31. Corredores viales con ciclorruta.
- Cuadro N° 32. Clasificación del sistema de espacio público urbano.
- Cuadro N° 33. Número indicativo mínimo de árboles según la dimensión del frente del predio.
- Cuadro N° 34. Criterios de Clasificación Parques del Municipio de Bucaramanga.
- Cuadro N° 35. Parques de escala Metropolitana en el municipio de Bucaramanga adoptados mediante acuerdos metropolitanos (área incluida dentro del Municipio).
- Cuadro N° 36. Parques de escala zonal del municipio de Bucaramanga.
- Cuadro N° 37. Parques de escala local del Municipio de Bucaramanga.
- Cuadro N° 38. Propuesta de parques de bolsillo del municipio de Bucaramanga.
- Cuadro N° 39. Clasificación del sistema de espacio público urbano (el listado detallado de elementos se encuentra en el cuadro clasificación del sistema de espacio público del componente general del presente Plan de Ordenamiento Territorial)
- Cuadro N° 40. Clasificación de los equipamientos según la naturaleza de sus funciones.
- Cuadro N° 41. Tratamientos.
- Cuadro N° 42. Cesiones Tipo A en sectores con tratamiento de desarrollo.
- Cuadro N° 43. Dimensiones mínimas para loteo individual.
- Cuadro N° 44. Porcentajes de suelo útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP).
- Cuadro N° 45. Dimensiones de los aislamientos en sectores con tratamiento de desarrollo.
- Cuadro N° 46. Edificabilidad básica para uso residencial en sectores con tratamiento de desarrollo.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011 21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

- Cuadro N° 47.** Edificabilidad básica para otros usos en sectores con tratamiento de desarrollo.  
**Cuadro N° 48.** Sectores y subsectores con agrupaciones o conjuntos.  
**Cuadro N° 49.** Áreas de cesión pública para sectores con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo (TR-1)  
**Cuadro N° 50.** Porcentajes de suelo útil para Vivienda de Interés Social (VIS)  
**Cuadro N° 51.** Características constructivas  
**Cuadro N° 52.** Dimensiones mínimas de los aislamientos posteriores para VIP y VIS en zonas con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad complementario (TMI-1).  
**Cuadro N° 53.** Dimensiones mínimas de los aislamientos posteriores para edificaciones no VIS-VIP en zonas con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad complementario (TMI-1)  
**Cuadro N° 54.** Ficha Técnica Zona 1: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas  
**Cuadro N° 55.** Ficha Técnica Zona 2: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas  
**Cuadro N° 56.** Ficha Técnica Zona 3: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas  
**Cuadro N° 57.** Ficha Técnica Zona 4: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.  
**Cuadro N° 58.** Ficha Técnica Zona 5: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.  
**Cuadro N° 59.** Ficha Técnica Zona 6: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas  
**Cuadro N° 60.** Ficha Técnica Zona 7: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas  
**Cuadro N° 61.** Ficha Técnica Zona 8: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas  
**Cuadro N° 62.** Ficha Técnica Zona 9: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.  
**Cuadro N° 63.** Ficha Técnica Zona 10: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas  
**Cuadro N° 64.** Ficha Técnica Zona 11: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas  
**Cuadro N° 65.** Ficha Técnica Zona 12: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas  
**Cuadro N° 66.** Ficha Técnica Zona 13: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas  
**Cuadro N° 67.** Dimensiones de los voladizos.  
**Cuadro N° 68.** Dimensión de los retrocesos frontales  
**Cuadro N° 69.** Dimensión de los aislamientos.  
**Cuadro N° 70.** Áreas de actividad  
**Cuadro N° 71.** Clasificación de los usos de comercio y servicios.  
**Cuadro N° 72.** Clasificación de equipamientos según su tipo y grupos  
**Cuadro N° 73.** Situación legal de los equipamientos  
**Cuadro N° 74.** Cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda  
**Cuadro N° 75.** Exigencias de cupos de parqueo para el uso de comercio y servicios  
**Cuadro N° 76.** Exigencias de cupos de parqueos para el uso dotacional  
**Cuadro N° 77.** Exigencias de cupos de parqueo para uso industrial  
**Cuadro N° 78.** Exigencia de cupos de parqueo para alojamiento y hoteles.  
**Cuadro N° 79.** Exigencias de parqueo salas de velación  
**Cuadro N° 80.** Categorías del suelo rural  
**Cuadro N° 81.** Categorías de protección en suelo rural  
**Cuadro N° 82.** Estructura ecológica principal en suelo rural.  
**Cuadro N° 83.** Categorías de uso para las áreas con tendencia a la aridez (ATA)  
**Cuadro N° 84.** Categorías de uso para las áreas de relictos de bosques húmedos y áreas de aptitud forestal protectora (ABH- FP)  
**Cuadro N° 85.** Categorías de uso para las zonas de recarga de nacimientos de agua y rondas hídricas.  
**Cuadro N° 86.** Categorías de uso para las áreas abastecedoras de acueductos (AAA).  
**Cuadro N° 87.** Categorías de amenaza por movimientos en masa.  
**Cuadro N° 88.** Categorías de desarrollo restringido del municipio de Bucaramanga.  
**Cuadro N° 89.** Localización de los suelos suburbanos del Municipio de Bucaramanga.  
**Cuadro N° 90.** Categorías de uso para el desarrollo de suelos suburbanos.  
**Cuadro N° 91.** Densidades máximas en suelo rural y rural suburbano  
**Cuadro N° 92.** Localización de vivienda campestre  
**Cuadro N° 93.** Clasificación de equipamientos rurales  
**Cuadro N° 94.** Equipamientos rurales existentes.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

- Cuadro N° 95. Sistema vial rural
- Cuadro N° 96. UAF Equivalente zonal (UAFez), según zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG).
- Cuadro N° 97. Categorías de producción en suelo rural del Municipio de Bucaramanga
- Cuadro N° 98. Categorías de usos para las áreas de desarrollo agropecuario extensivo
- Cuadro N° 99. Categorías de usos para las áreas de desarrollo agroforestal
- Cuadro N° 100. Usos para las áreas de desarrollo forestal protector-productor.
- Cuadro N° 101. Títulos mineros vigentes
- Cuadro N° 102. U.P.R el Aburrído.
- Cuadro N° 103. U.P.R río Suratá.
- Cuadro N° 104. U.P.R río Tona
- Cuadro N° 105. Operaciones Urbanas Estratégicas.

### LISTA DE GRÁFICAS

- Gráfica N° 1. Profundidad hasta nivel de batea inferior.
- Gráfica N° 2. Profundidad hasta el nivel de batea superior.
- Gráfica N° 3. Centro Fundacional y Administrativo.
- Gráfica N° 4. Zona de Interés Histórico y Cultural.
- Gráfica N° 5. Sección del andén mínimo en sectores residenciales (2.00 m).
- Gráfica N° 6. Sección del andén mínimo en sectores residenciales con franja ambiental (3.00 m).
- Gráfica N° 7. Planta de franjas funcionales de los andenes.
- Gráfica N° 8. Sección de las vías peatonales.
- Gráfica N° 9. Localización de proyectos de infraestructura vial.
- Gráfica N° 10. Plano indicativo de corredores viales priorizados para el mejoramiento de andenes.
- Gráfica N° 11. Plano indicativo de corredores viales para proyectos con ciclorrutas.
- Gráfica N° 12. Rampas peatonales.
- Gráfica N° 13. Planta esquina alabeada total.
- Gráfica N° 14. Planta de esquina con vado central.
- Gráfica N° 15. Modelo para implementación de rampas peatonal y vehicular.
- Gráfica N° 16. Rampas vehicular y peatonal en andenes de tres metros (3 m) en adelante.
- Gráfica N° 17. Rampas vehicular y peatonal en andenes de dos metros (2m).
- Gráfica N° 18. Distancia mínima para la ubicación de accesos vehiculares.
- Gráfica N° 19. Obstrucción de los andenes con elementos de las redes.
- Gráfica N° 20. Escaleras de acceso a las edificaciones.
- Gráfica N° 21. Rampa con pendiente paralela.
- Gráfica N° 22. Rampas cuando requieren longitudes o anchos mayores al voladizo.
- Gráfica N° 23. Nivel cero
- Gráfica N° 24. Nivel cero en predios esquineros.
- Gráfica N° 25. Transición de alturas para el cumplimiento del número de pisos permitido en cada frente
- Gráfica N° 26. Esquema general de retrocesos frontales.
- Gráfica N° 27. Zona Centro y eje de la Carrera 27 dónde se aplica el retroceso frontal de cuatro metros (4.00 m)
- Gráfica N° 28. Aislamiento entre fachadas de edificaciones aisladas en un mismo proyecto
- Gráfica N° 29. Retiro de construcción en esquina, ochava o chaflán.
- Gráfica N° 30. Predios con edificaciones permanentes continuas.
- Gráfica N° 31. Predios con edificaciones permanentes aisladas.
- Gráfica N° 32. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación continua.
- Gráfica N° 33. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación permanente aislada con plataforma
- Gráfica N° 34. Predios con edificaciones permanentes aisladas con plataforma.
- Gráfica N° 35. Uno de los predios es una edificación permanente aislada con plataforma y el otro es una edificación permanente continua.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

- Gráfica N° 36.** Edificación permanente y el otro es una edificación no permanente.
- Gráfica N° 37.** Edificación permanente y el otro es una construcción aislada.
- Gráfica N° 38.** Construcción no permanente y el otro es una edificación pareada adosada al lindero colindante del predio objeto de la licencia.
- Gráfica N° 39.** Edificación no permanente y el otro es una edificación pareada con aislamiento lateral existente hacia el lindero colindante con el predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 40.** Edificación permanente y el otro es una edificación pareada con aislamiento lateral existente hacia el lindero colindante con el predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 41.** Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación permanente pareada.
- Gráfica N° 42.** Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes.
- Gráfica N° 43.** Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación no permanente.
- Gráfica N° 44.** Los dos predios colindantes son edificaciones no permanentes.
- Gráfica N° 45.** Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación permanente pareada con aislamiento hacia el predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 46.** Uno de los predios es una edificación aislada y el otro es una edificación permanente pareada adosada al lindero colindante con el predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 47.** Los dos predios colindantes son edificaciones aisladas.
- Gráfica N° 48.** Los dos predios colindantes son edificaciones pareadas y tienen sus aislamientos laterales colindantes al predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 49.** Los dos predios colindantes son edificaciones pareadas y ambos están adosados a los linderos del predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 50.** Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas, pero uno de ellos tiene su edificación adosada al lindero del predio objeto de licencia y el otro tiene su aislamiento lateral colindante al predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 51.** Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación no permanente continua.
- Gráfica N° 52.** Uno de los predios es una edificación permanente y el otro es una edificación aislada.
- Gráfica N° 53.** Uno de los predios es una edificación no permanente y el otro es una edificación permanente pareada.
- Gráfica N° 54.** Uno de los predios es una edificación no permanente y el otro es una edificación permanente pareada con aislamiento lateral hacia el lindero colindante con el predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 55.** Uno de los predios es una edificación permanente y el otro es una edificación pareada.
- Gráfica N° 56.** Uno de los predios es una edificación permanente y el otro es una edificación pareada adosada al lindero colindante del predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 57.** Los dos predios colindantes son "edificaciones permanentes".
- Gráfica N° 58.** Uno de los predios es una edificación aislada y el otro es una edificación pareada con aislamiento hacia el predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 59.** Uno de los predios es una edificación aislada y el otro es una edificación pareada adosada al lindero colindante con el predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 60.** Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas y tienen sus aislamientos laterales colindantes al predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 61.** Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas y ambos están adosados a los linderos del predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 62.** Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas, pero uno de ellos tiene su edificación adosada al lindero del predio objeto de licencia y el otro tiene su aislamiento lateral colindante al predio objeto de licencia.
- Gráfica N° 63.** Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación no permanente.
- Gráfica N° 64.** Los dos predios colindantes con frente a la vía pública son edificaciones no permanentes continuas.
- Gráfica N° 65.** Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes aisladas.
- Gráfica N° 66.** Una edificación es permanente continua y el otro es una edificación no permanente.
- Gráfica N° 67.** Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

**Gráfica N° 68.** Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación aislada con plataforma

**Gráfica N° 69.** Uno de los predios es una construcción aislada con plataforma y el otro es una edificación no permanente con altura entre uno piso y tres pisos.

**Gráfica N° 70.** Los dos predios colindantes con frente a la vía pública son edificaciones no permanentes con altura entre un piso y tres pisos máximo

**Gráfica N° 71.** Los dos predios colindantes son construcciones aisladas con plataforma.

**Gráfica N° 72.** Bonificación por plazas o plazoletas en predios esquineros.

**Gráfica N° 73.** Bonificación por plazoleta medianera.

**Gráfica N° 74.** Bonificación por pasaje comercial.

**Gráfica N° 75.** Bonificación por agrupación de aislamientos posteriores

**Gráfica N° 76.** Construcción de espacio público por costado de manzana.

**Gráfica N° 77.** Distancia mínima de servicios de impacto urbano a dotacionales con un frente.

**Gráfica N° 78.** Distancia mínima de servicios de impacto urbano a dotacionales con dos frentes

**Gráfica N° 79.** Restricciones adicionales de localización para servicios de impacto urbano.

**Gráfica N° 80.** Propuesta aprovechamiento centro de manzana

### 4. ANEXOS AL ACUERDO

#### 4.1. GLOSARIO.

#### 4.2. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO.

##### 4.2.1. Instructivo para el manejo de los cuadros de usos del suelo.

4.2.2. **Cuadro N° 1.** Resumen de los usos principales, compatibles — complementarios y restringidos en cada área de actividad

4.2.3. **Cuadro N° 2.** Clasificación General de los Usos del Suelo por tipo, grupo y unidades de uso en las diferentes escalas.

4.2.4. **Cuadro N° 3.** Clasificación de los usos del suelo y distribución según área de actividad.

#### 4.3. FICHAS NORMATIVAS.

##### 4.3.1. Instructivo para el manejo de las fichas normativas.

4.3.2. Fichas Normativas Zona 1

4.3.3. Fichas Normativas Zona 2

4.3.4. Fichas Normativas Zona 3

4.3.5. Fichas Normativas Zona 4

4.3.6. Fichas Normativas Zona 5

4.3.7. Fichas Normativas Zona 6

4.3.8. Fichas Normativas Zona 7

4.3.9. Fichas Normativas Zona 8

4.3.10. Fichas Normativas Zona 9

4.3.11. Fichas Normativas Zona 10

4.3.12. Fichas Normativas Zona 11

4.3.13. Fichas Normativas Zona 12

4.3.14. Fichas Normativas Zona 13

4.3.15. Fichas Normativas Zona 14.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY 2014  
de 20

### **“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 - 2027”**

#### **EL CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como por los Decretos Nacionales 879 de 1998, 2079 de 2003 y 4002 de 2004, y

#### **CONSIDERANDO:**

1. Que el Concejo Municipal, mediante el Acuerdo No. 034 del 27 de septiembre de 2000, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997 y del Decreto Nacional 879 de 1998, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Bucaramanga, el cual fue revisado mediante los Acuerdos 018 de 2002, 046 de 2003, 046 de 2007 y 017 de 2012.
2. Que los Acuerdos 034 de 2000, 018 de 2002, 046 de 2003 y 046 de 2007 se encuentran compilados en el Decreto Municipal 078 de 2008.
3. Que el artículo 6 del Decreto 078 de 2008 dispuso que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga *“tiene una vigencia de tres (3) periodos constitucionales de la administración municipal. Contándose como la primera de éstas corto plazo) la que termina el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil (2000) y el siguiente periodo constitucional de la administración municipal”*, lo cual permite establecer que la vigencia del referido Plan culminó el 31 de Diciembre del año 2011.
4. Que sin perjuicio de lo anterior, el inciso segundo del numeral 4 del artículo 28 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004 establece que *“... si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado”*.
5. Que teniendo en cuenta que el término de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga se encuentra cumplido, y que el mismo se ha seguido aplicando a causa que no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, resulta conducente aprobar un segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.
6. Que de acuerdo con el proceso de seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el expediente municipal, cuyos resultados están desarrollados en el documento técnico de soporte, durante los años 2010 y 2011 la Administración Municipal, preparó un proyecto de revisión excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial con el cual se pretendió corregir los problemas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano detectados, el cual contó con:
  - a. Concertación de los aspectos ambientales adelantada entre el Municipio de Bucaramanga y la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB), la cual quedó consignada en la Resolución N° 001621 del 13 de septiembre de 2011.
  - b. Concertación de los aspectos metropolitanos celebrada con el Área Metropolitana de Bucaramanga que consta en el Acta N° 004 del 17 de mayo de 2011 la cual fue debatida y aprobada en Junta Metropolitana mediante Acta N° 005 del 14 de Junio de 2011.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014  
de 20

c. Concepto emitido por el Consejo Territorial de Planeación, instancia que rindió sus conceptos y recomendaciones según consta en el Acta N° 005 del 2 de Noviembre de 2011.

d. Participación ciudadana mediante opiniones de los gremios económicos y agremiaciones profesionales, convocatorias públicas para la discusión del proyecto, incluyendo reuniones con las juntas administradoras locales; exposición de los documentos en sitios accesibles a todos los interesados, y recolección de las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio. Entre las actividades adelantadas se encuentran las siguientes:

1) Presentaciones públicas y con comunidad:

Etapa inicial	
Fecha	Asistentes
16 de marzo de 2010	Consejo de Gobierno
17 de marzo de 2010	Area Metropolitana
17 de marzo 2010	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
9 de abril de 2010	Fundación teatro Santander
9 de abril de 2010	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
10 de abril de 2010	Fundación teatro Santander
21 de abril de 2010	Consejo de Gobierno
21 de abril de 2010	Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial
28 de abril de 2010	Fundación teatro Santander - corporación rastros
5 de mayo de 2010	Funerarias
14 de mayo de 2010	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
20 de mayo de 2010	INVISBU
25 de mayo de 2010	Concejo Municipal
31 de mayo de 2010	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
1 de junio de 2010	Gremio de la construcción
1 de junio de 2010	Gremios económicos
1 de junio de 2010	Dirección de Tránsito de Bucaramanga
2 de junio de 2010	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
15 de junio de 2010	Museo de arte moderno -MAM-
18 de junio de 2010	Instituto Municipal de Cultura-IMC-
22 de junio de 2010	Representantes de establecimientos nocturnos
Etapa 1	
Fecha	Asistentes
12 de agosto de 2010	Gerentes empresas periodísticas
19 de agosto de 2010	Periodistas
19 de agosto de 2010	Funcionarios Alcaldía
20 de agosto de 2010	Sector solidario
23 de agosto de 2010	Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial
24 de agosto de 2010	Gremios construcción (SCA, SSI, LONJA)
24 de agosto de 2010	CAMACOL
25 de agosto de 2010	Gremios económicos (FENALCO, ACOPI, CÁMARA DE COMERCIO)
25 de agosto de 2010	Concejo Municipal
26 de agosto de 2010	Institucional (acueducto, gasoducto, ESSA, EMPAS, Telebucaramanga, Telecom, EMAB, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, DANE, INGEOMINAS)
26 de agosto de 2010	ANDI
27 de agosto de 2010	Universidades
27 de agosto de 2010	Funerarias
30 de agosto de 2010	Líderes rurales (JAC-EDILES)
31 de agosto de 2010	Consejo Territorial de Planeación
1 de septiembre de 2010	Líderes urbanos (JAC-EDILES)
2 de septiembre de 2010	Comité de gremios
2 de septiembre de 2010	Ingeominas
3 de septiembre de 2010	CEMEX
6 de septiembre de 2010	ACODRES
6 de septiembre de 2010	Instituto Municipal de Cultura
7 de septiembre de 2010	ASOPARTES
8 de septiembre de 2010	VETERINARIAS
15 de septiembre de 2010	Con el hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
16 de septiembre de 2010	Comuna 12
17 de septiembre de 2010	Area Metropolitana de Bucaramanga





# CONCEJO DE BUARAMANGA

## 011

## 21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

20 de septiembre de 2010	INGEOMINAS y Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
20 de septiembre de 2010	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
24 de septiembre de 2010	Área Metropolitana de Bucaramanga
28 de septiembre de 2010	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
30 de septiembre de 2010	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
30 de septiembre de 2010	Comuna 15
5 de octubre de 2010	Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P.
5 de octubre de 2010	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
7 de octubre de 2010	Concejo Municipal
12 de octubre de 2010	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
1 de noviembre de 2010	Concejo Municipal
13 de diciembre de 2010	Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P.
13 de enero de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
4 de febrero de 2011	CEMEX
22 de febrero de 2011	CAMACOL
24 de marzo de 2011	Consejo Territorial de Planeación
<b>Etapas</b>	
<b>Fecha</b>	<b>Asistentes</b>
25 de abril de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
26 de abril de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
27 de abril de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
28 de abril de 2011	Comité de gremios (FENALCO, ACOPI, ANDI, CÁMARA DE COMERCIO, C. COMPETITIVIDAD)
28 de abril de 2011	<b>Instituciones y universidades</b> <b>Instituciones:</b> (AMB, ESSA, EMPAS, Gasorient, Telecom, Telebucaramanga, EMAB, IGAC, INGEOMINAS, DANE) <b>Universidades:</b> Rectores, Santo Tomás, UIS, UDES, Unicencia, Manuela Beltrán, Bolívariana, UCC, Antonio Nariño, UNAB.
28 de abril de 2011	Líderes urbanos (JAC-EDILES) - Comunas (1, 2 y 3)
29 de abril de 2011	Medios de comunicación/periodistas (rueda de prensa)
29 de abril de 2011	Área Metropolitana de Bucaramanga
29 de abril de 2011	Líderes urbanos (JAC-EDILES) - Comunas (4, 5 y 15)
2 de mayo de 2011	Líderes rurales (JAC-EDILES) - 3 corregimiento
2 de mayo de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
2 de mayo de 2011	Líderes urbanos (JAC-EDILES) - Comunas (6, 7, 8, 17)
3 de mayo de 2011	Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial
3 de mayo de 2011	Gramíscos de la construcción (CAMACOL, SCA, SSI, Lonja)
3 de mayo de 2011	Líderes urbanos (JAC-EDILES) - Comunas (12, 13, 14)
4 de mayo de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
4 de mayo de 2011	Líderes urbanos (JAC-EDILES) - Comunas (9, 10, 11, 16)
9 de mayo de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
10 de mayo de 2011	Área Metropolitana de Bucaramanga
11 de mayo de 2011	Sociedad Santandereana de Ingenieros (SSI)
17 de mayo de 2011	Área Metropolitana de Bucaramanga
19 de mayo de 2011	Sector Solidario
24 de mayo de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
27 de mayo de 2011	Con el hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
27 de mayo de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
21 de junio de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
30 de junio de 2011	COTELCO
6 de julio de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
18 de julio de 2011	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
20 de septiembre de 2011	Consejo Territorial de Planeación N° 1
27 de septiembre de 2011	Consejo Territorial de Planeación N° 2
25 de octubre de 2011	Consejo Territorial de Planeación N° 3

2) Publicación del proyecto de revisión en la página web de la Alcaldía a partir del mes de septiembre de 2010, con el fin de que la ciudadanía contara con la oportunidad de pronunciarse sobre el mismo. Esta publicación fue actualizada en la página Web en los meses de abril, septiembre y noviembre del año 2011.

7. Que si bien es cierto el proyecto de revisión excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial nunca se culminó por decisión de la administración de turno, no es menos cierto que el trabajo técnico adelantado para su formulación así como los insumos de las concertaciones interinstitucionales y de los procesos de participación constituyen un sustento importante para la adopción del segundo Plan



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY 2014  
de 20

de Ordenamiento Territorial del Municipio, en la medida que contienen propuestas con las que se pretende superar los problemas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano evidenciados en el expediente municipal. Esto adquiere especial importancia ya que los incisos segundo y tercero del artículo 23 de la Ley 388 de 1997 señalan que *"... dentro de los seis (6) meses anteriores al vencimiento de la vigencia del plan de Ordenamiento, las administraciones municipales y distritales deberán iniciar el trámite para la formulación del nuevo plan o su revisión o ajuste"* y que *"En la formulación, adecuación y ajuste de los planes de ordenamiento se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana y rural y la evaluación del plan vigente"*.

8. Que dentro de la evaluación del primer Plan de Ordenamiento Territorial se encontró que en relación con las normas urbanísticas y contenidos de carácter estructural se requería:

a. Redefinir la clasificación de los suelos urbano, de expansión y rural por las siguientes razones:

- Incorporación cartográfica al perímetro urbano de las áreas que fueron objeto de planes parciales en suelo de expansión urbana adoptados por los Decretos Municipales números 136 de 2006 (Estación Norte-Villas de San Ignacio), 098 de 2006 (Mirador de los Colorados), 041 de 2007 (Complejo Industrial y de Servicios), 0012 de 2007 (Centro Nacional Tecnomecánico-CNT), 0029 de 2010 (Megacolegio los Colorados) y 0142 de 2013 (el Pantano), las cuales cuentan actualmente con las condiciones establecidas en el artículo 31 de la Ley 388 de 1997.
- Incorporación al perímetro urbano de las siguientes zonas de desarrollo incompleto que fueron sustraídas del Distrito de Manejo Integrado (DMI) hoy Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) y que se encuentran dentro del perímetro de servicios del municipio de Bucaramanga: Bosconia, Vegas de Morrorico, un sector del Barrio el Pablón, Colorados Campestre Norte y los Anaya en la comuna 12.
- Actualización del perímetro del Distrito de Manejo Integrado (DMI) adoptado por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) mediante los Acuerdos del Consejo Directivo Números 1194 del 17 de diciembre de 2010 y 1230 del 11 de octubre de 2012. Igualmente debe acogerse el Acuerdo del Consejo Directivo número 1246 del 31 de mayo de 2013 "Por el cual se homologa la denominación de Distrito de Manejo Integrado de Bucaramanga con la categoría de área protegida del SINAP Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga – DRMI Bucaramanga".
- Clasificación de nuevas áreas urbanas y de expansión urbana.
- Actualización de la información sobre el perímetro de servicio público sanitario suministrada por Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P con fecha de corte al año 2013, el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) 2008-2017, el cual contiene los sistemas Río de Oro- Marino, Meseta y Norte; y del perímetro del Servicio de Agua Potable con fecha de corte al año 2013.

b. Regular de manera integral las actuaciones y tratamientos urbanísticos, por las siguientes razones:

- El primer Plan de Ordenamiento Territorial estaba desarticulado con las reglamentaciones que en materia urbanística se han expedido a nivel nacional, en especial las que regulan los procesos de legalización (Decreto 564 de 2006), los planes parciales (Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, Decreto Ley 19 de 2012 y Decreto 1478 de 2013), las actuaciones de urbanización y los porcentajes mínimos de vivienda de interés social que se exigen en tales actuaciones (Ley 1537 de 2012 y Decreto 075 de 2013), el manejo de los Bienes de Interés Cultural y los planes especiales de manejo y protección (Ley 1185 de 2008 y Decreto Nacional 763 de 2009), el ordenamiento del suelo rural (Decretos Nacionales 097 de 2006, 3600 de 2007, 4066 de 2008 y 1069 de 2009), los estándares urbanísticos (Decreto 798 de 2010), las zonas de reservas viales (Ley 1228 de 2008), la nueva reglamentación sobre licencias urbanísticas (Decreto 1469 de 2010 y Decreto Ley 019 de 2012). Adicionalmente los contenidos normativos del componente rural no se ajustaron





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21

MAY 2014  
de 20

rigurosamente a las exigencias establecidas en el Decreto Nacional 879 de 1998.

- En el primer Plan de Ordenamiento Territorial la norma urbanística esta desligada de los tratamientos. Esta situación debe corregirse por cuanto los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4065 de 2008 y 075 de 2013, definen el concepto de tratamiento urbanístico como el manejo diferenciado del territorio teniendo en cuenta las distintas características físicas de las zonas que son objeto de reglamentación, por lo tanto la norma urbanística debe ser acorde con su respectivo tratamiento ya que a través de ella se materializan las decisiones de ordenamiento.
  - El primer Plan de Ordenamiento Territorial contemplaba trece (13) clases de tratamientos urbanísticos (conservación, actualización tipo 1, actualización tipo 2, renovación urbana, preservación ambiental y urbana, mejoramiento integral, consolidación, mejoramiento o sustitución o traslado, incorporación, desarrollo, zonas de características ambientales, protección ambiental y recuperación integral), que no correspondían ni en su denominación, concepto y desarrollo a los cinco (5) tratamientos urbanísticos definidos a nivel nacional (desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación y mejoramiento integral) por lo tanto es necesario corregir esta situación en el segundo Plan de Ordenamiento Territorial.
  - La nueva reglamentación urbanística debe articularse con los proyectos en ejecución y con los proyectos futuros del municipio (optimización del corredor primario entre Bucaramanga y Floridablanca en el sector comprendido entre el puente de Provenza y el intercambiador de tráfico de la puerta del sol, construcción cable aéreo de occidente, intercambiador carrera 27 con avenida quebrada seca, intercambiador carrera 15 con avenida quebrada seca, conexión vial oriente – occidente, troncal metropolitana norte – sur, terminación de la construcción del viaducto de la carrera novena, construcción intersecciones viales calle 56 con cra 33 y cra 27, embalse de Bucaramanga, parques lineales, planes de renovación urbana, proyectos de vivienda, entre otros)
  - La normativa urbanística debe tener en cuenta el área de influencia inmediata del sistema de transporte masivo Metrolínea, para que los recursos públicos que se han ejecutado y se proyectan invertir, se articulen con una correcta planificación urbana, de forma tal que se propicie la transformación de sectores estratégicos de la ciudad acorde al modelo de ordenamiento, para que genere una positiva transformación de las zonas.
- c. Actualizar y precisar la normatividad que regula los sistemas estructurantes del territorio para lo cual se requería:
- Incluir el ordenamiento de los equipamientos, como un sistema estructurante del territorio en el componente general del primer Plan de Ordenamiento Territorial.
  - Crear el sistema de movilidad, que integra y articula los subsistemas vial, de transporte y de estacionamientos.
  - Aclarar la normativa del sistema de servicios públicos precisando las acciones y obligaciones que deben cumplir los prestadores, dando claridad sobre su alcance, toda vez que en el componente general del primer Plan de Ordenamiento Territorial se definieron una serie de acciones a ejecutar que posteriormente en el componente urbano se convirtieron en políticas.
  - Diferenciar en el sistema de espacio público, el manejo de los elementos construidos de aquellos que hacen parte del sistema ambiental, por cuanto en el primer Plan de Ordenamiento Territorial se incluyeron los sistemas hídrico y orográfico, los cuales constituyen elementos de la Estructura Ecológica Principal del territorio. Igualmente el patrimonio urbano construido se había incluido como parte del sistema de espacio público, cuando en realidad hace parte del tratamiento de conservación.
  - Desarrollar la Estructura Ecológica Principal que incluyera las categorías de uso y manejo definidas en las normas nacionales, con las precisiones concertadas con la Corporación Autónoma Regional



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDBM) y acorde con los planes de manejo y ordenamiento de las cuencas hidrográficas expedidos por la misma corporación, según los siguientes Acuerdos expedidos por su Consejo Directivo: No. 1101 de octubre 31 de 2007 de la Subcuenca hidrográfica Río Suratá (Suratá alto, Velas, Charta, Tona); No. 1113 de febrero 19 de 2008 de la Subcuenca geográfica Río de Oro; No. 1081 del 23 de febrero de 2007 de la subcuenca hidrográfica Lebrija Alto (Micro cuencas: Ángula-Lajas, la Honda y el Aburrido).

d. Incorporar los resultados de los estudios de: i) Zonificación de la Amenaza por Movimientos en Masa de algunas laderas de los Municipios de Bucaramanga, Girón y Floridablanca; elaborado por Instituto Colombiano de Geología y Minería en el año 2009; ii) Plan General de Control de la Erosión contratado por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga; iii) Evaluación de Vulnerabilidad y Riesgo contratado por la Alcaldía Municipal; iv) Estudios detallados de amenaza y/o riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones (EDARFRI). Igualmente se requiere incluir o desafectar zonas reguladas como suelos de protección, actualizar la zonificación de amenazas naturales e implementar la gestión de riesgo de desastres por parte de las autoridades municipales y los particulares, en concordancia con lo establecido en la Ley 1523 de 2012 la cual ordena la integración del análisis del riesgo de desastres como un condicionante para el uso y ocupación del territorio, procurando evitar la configuración de nuevas condiciones de riesgo.

9. Que respecto de las normas urbanísticas generales y complementarias del primer Plan de Ordenamiento Territorial en la evaluación al mismo se concluyó que era necesario:

a. Reestructurar los temas relativos a los usos del suelo y su clasificación, la redelimitación de las áreas de actividad y la asignación de sus respectivos usos, para ajustarlos a la dinámica de la ciudad y simplificar su apropiación por parte de la ciudadanía, toda vez que el primer Plan de Ordenamiento se incluyó para el manejo de los usos el Código Industrial Internacional Uniforme (CIIU), el cual está diseñado para actividades industriales y genera un gran despiece de actividades relacionadas con los usos que llevo a confusiones y problemas de control urbano.

b. Actualizar las normas que regulan los procesos de construcción por cuanto las contenidas en el primer Plan de Ordenamiento Territorial generaron sectores altamente densos sin tener en cuenta las condiciones urbanísticas necesarias que deben acompañar tales densificaciones, ya que asignan aprovechamientos urbanísticos sin tener en cuenta la generación de nuevo espacio público, la actualización o rehabilitación de redes de servicios públicos, la construcción o ampliación de la infraestructura vial y peatonal, los aislamientos entre edificaciones, las provisiones de nuevos usos dotacionales, los requerimientos de cuotas de parqueo reales en función de los sectores de demanda y los distintos usos, así como la definición de condiciones de habitabilidad adecuadas.

c. Reestructurar las áreas homogéneas teniendo en cuenta el diagnóstico contenido en el expediente municipal.

d. Establecer instrumentos de planificación como son las fichas normativas y las unidades de planeamiento rural (UPR) que permitan desarrollar con mayor precisión los alcances del Plan de Ordenamiento Territorial.

e. Establecer las zonas que serán objeto de Operaciones Urbanas Estratégicas, considerando estas áreas como estratégicas porque seleccionan sectores de intervención puntual que pueden propiciar la transformación integral de determinadas áreas de la ciudad y ayudan a potencializar su singularidad. Las operaciones urbanas estratégicas que se debían definir son las siguientes: Centralidad Norte, San Rafael, Par Vial- San Francisco, Borde de escarpe, Centro, sector el Loro, Puerta del Sol, Quebrada la Iglesia, Provenza, Morronico – Guarín y Cabecera.

10. Que en relación con el procedimiento de adopción del segundo Plan de Ordenamiento Territorial, el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 modificado por el parágrafo 6 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999 y los artículos 25 y 26 de la citada Ley 388 de 1997 señalan los pasos que se deben surtir conforme el siguiente procedimiento:



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

a. El Alcalde, a través de la hoy Secretaría de Planeación Municipal, es responsable de dirigir y coordinar la propuesta de formulación del segundo Plan de Ordenamiento Territorial y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno, hecho que se cumplió en las reunión celebrada el día 29 de octubre de 2012, organismo que estuvo de acuerdo con la propuesta según consta en el acta respectiva.

b. El Proyecto de segundo Plan de Ordenamiento Territorial se sometió a consideración de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) para lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales dentro del ámbito de su competencia, los acuerdos quedaron consignados en el Acta final N° 9 del 8 de julio de 2013, suscrita entre las partes. La mencionada autoridad, dentro de la órbita de sus respectivas competencias, emitió la Resolución 000209 del 19 de febrero de 2014 en la cual se declara concertada la propuesta.

c. El Acuerdo Metropolitano 016 de 2012 "Por medio del cual se constituye, organiza y reglamenta la autoridad ambiental metropolitana, y se aprueba la estructura, funciones y asignaciones salariales para su funcionamiento", por tal razón el Proyecto de segundo Plan de Ordenamiento Territorial se sometió a consideración de la referida entidad para lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales en el ámbito urbano, los acuerdos quedaron consignados en el Acta de Concertación de marzo 8 de 2013, suscrita entre las partes. La mencionada autoridad emitió la Resolución 000067 del 31 de Enero de 2014 en la cual se declara concertada la propuesta.

d. Igualmente el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial se concertó con el Área Metropolitana de Bucaramanga en los aspectos de su competencia, lo cual concluyó con la suscripción del Acta N° 007 del 6 de agosto de 2013 la cual fue debatida y aprobada en Junta Metropolitana.

Una vez concertado el presente proyecto de segundo Plan de Ordenamiento Territorial con la autoridad ambiental y la Junta Metropolitana, mencionadas en los numerales anteriores, se sometió a consideración del Consejo Territorial de Planeación, el cual no se pronunció en los 30 días que la ley le otorga. Es preciso resaltar que el día 4 de abril de 2014, fecha en la cual finalizaba el cabildo abierto citado para el proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, el presidente del Consejo Territorial de Planeación señor IVAN ERNESTO HEREDIA, participó como ponente y rindió concepto favorable y recomendaciones al proyecto del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación.

e. Durante el proceso de diagnóstico así como en los períodos de concertación con las autoridades ambientales y el Área Metropolitana así como durante el periodo surtido ante el Consejo Territorial de Planeación, la Administración Municipal recibió opiniones sobre el proyecto de segundo Plan de Ordenamiento Territorial emitidas por los gremios económicos y agremiaciones profesionales. Igualmente realizó convocatorias públicas para la discusión del proyecto de Plan, incluyendo reuniones con las juntas administradoras locales: expuso los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogió las recomendaciones y observaciones formuladas, procedió a su evaluación. Entre las actividades adelantadas se encuentran las siguientes:

1) Presentaciones públicas y con comunidad:

### POT 2013 - 2027 CONSULTA DEMOCRÁTICA - FASE 2 AÑO 2013

	FECHA	ACTORES URBANOS	LUGAR	HORA
	ENERO			
1	LUNES 14	AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	AMB	3pm
2	Viernes 18	AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	AMB	9am
3	Viernes 25	CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN	S. PLANEACIÓN	5pm
4	LUNES 28	CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN	S. PLANEACIÓN	5pm
	FEBRERO			
5	Viernes 1	FINDETER y BID	S. CONSEJO DE GOBIERNO	8am
6	Martes 5	COMUNA 12	SALÓN COMUNAL P. de AZÚCAR	7pm
7	Miércoles 6	COMUNA 8	SALÓN COMUNAL CANELOS	7pm
8	Jueves 7	COMUNA 8	SALÓN COMUNAL PABLO VI	7pm





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

9	LUNES 11	EMPAS	S. PLANEACIÓN	3pm
10	LUNES 11	COMUNA 12	SALÓN COMUNAL LAS MERCEDES	7pm
11	Martes 12	COMUNA 7	COLEGIO A. M. MUTIS	7pm
12	Jueves 14	FENALCO	FENALCO	8am
13	Jueves 21	CURADURÍAS	CLUB UNIÓN	2pm
14	Viernes 22	CONSTRUCTORA URBANAS	URBANAS	2pm
15	LUNES 25	CONSTRUCTORA MARVAL	MARVAL	12m
16	Martes 26	CORREGIMIENTO 3	ESCUELA LA MALAÑA	9am
17	Martes 26	CORREGIMIENTO 1 - VILLA CARMELO	VILLA CARMELO	4pm
18	Jueves 28	SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS	S.M.P	6:30pm
<b>MARZO</b>				
19	LUNES 4	COMUNA 1	S. COMUNAL KENNEDY	6pm
20	Martes 5	INVISBU	S. PLANEACIÓN	10am
21		ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	AMB	2:30pm
22	Miércoles 6	LONJA	LONJA (ora 35 No. 46-31)	8am
23	Jueves 7	ASAMBLEA DEPARTAMENTAL	ASAMBLEA	8am
24	Viernes 8	CAMACOL	CCB	8am
25		ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	AMB	2:30pm
26	LUNES 11	FERRETERÍAS	FENALCO	7:30-9:30am
27		VETERINARIAS	FENALCO	9:30-10:30am
28		ELECTRODOMÉSTICOS Y COLCHONES	FENALCO	10:30-12m
29		CENTROS COMERCIALES	FENALCO	2-4pm
30		FUNERARIAS	FENALCO	4-5pm
31		MARROQUINERÍA, TEXTIL Y CONFECCIONES	FENALCO	5pm
32	Martes 12	CDA	FENALCO	9-10am
33		VIGILANCIA Y SEGURIDAD	FENALCO	2-4pm
34		AUTOMOTORES	FENALCO	4-6pm
35	Miércoles 13	RESTAURANTES, VIVERES, ABARROTES, BARES	FENALCO	4-6pm
36	Viernes 15	CURADURÍAS	CLUB COMERCIO	8am
37	LUNES 18	CONSTRUCTORA MARVAL	MARVAL	12:30m
38	Jueves 21	ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	AMB	10am
39		SSI	SSI	5:30pm
<b>ABRIL</b>				
40	Miércoles 3	CDMB	CDMB	7:30am
41		DNP	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	4pm
42	Viernes 5	ARQUITECTURA SOSTENIBLE	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	11pm
43	LUNES 8	CAMACOL	CCB	2:30pm
44	Martes 9	ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	AMB	2:30pm
45		CEMEX	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	5pm
46	Jueves 11	CDMB	CDMB	8am
47		INVISBU	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	11am
48	Viernes 12	SSI	SSI	10am
49	LUNES 15	ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	AMB	2:30pm
50	Miércoles 17	BAVARIA Y TIENDAS	S. PLANEACIÓN	9:30am
51		ASOMOVIL - TIGO, CLARO Y MOVISTAR	S. PLANEACIÓN	11am
52		CDMB	CDMB	2pm
53	Viernes 19	ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	AMB	8am
54	Martes 23	CDMB	CDMB	2pm
55	Jueves 25	ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	AMB	3pm
56	Viernes 26	CDMB	CDMB	8am
57	LUNES 29	CAMACOL	CCB	2:30pm
58	Martes 30	MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO		8am
<b>MAYO</b>				
59	Viernes 3	CDMB	CDMB	2pm
60	LUNES 6	CDMB	CDMB	9am
61		CCB	CCB	5pm
62	Miércoles 8	ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	AMB	2:30pm
63	Jueves 9	YALLER DE PROSPECTIVA	CCOC	7:30am
64		ASOMIALCO	6 piso ALCALDÍA	5:30pm
65	Viernes 10	CONSEJO CONSULTIVO O.T	5 piso ALCALDÍA	7:30am
66	Miércoles 15	ASOMOVIL - TIGO, CLARO Y MOVISTAR	S. PLANEACIÓN	10am
67	Jueves 16	AMB	AMB	8:00am
68		CURADURÍAS	S. Planeación	9:00am
69	Viernes 17	ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA - CMP	CLUB DEL COMERCIO	9am
70	LUNES 20	ASESORÍAS	S. PLANEACIÓN	3:00pm
71		SECRETARÍA DEL INTERIOR - GESTIÓN DEL RIESGO	S. INTERIOR	4:00pm
72		COMUNA 3	Salón comunal San Rafael	7:00pm
73	Miércoles 22	CURADURÍAS	S. Planeación	9:00am
74		COMUNA 4	salón comunal Garzán	8:00pm
75	Jueves 23	COMUNA 5	Recrear Campo hermoso	7:00pm
76	Viernes 24	COMUNA 6	Perpetuo Socorro	8:00pm

*Handwritten signature*





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

## 011

## 21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

77	Martes 28	SECRETARÍA DEL INTERIOR - GESTIÓN DEL RIESGO	S. Planeación	2:00pm
78		COMUNA 14	COLEGIO ORIENTE NINAFLORES	6:00pm
79	Jueves 30	BAVARIA	S. PLANEACIÓN	9:30am
80		COMUNA 11	Punta Peralso	7:00pm
81	Viernes 31	ASOMOVIT - TIGO, CLARO Y MOVISTAR	S. PLANEACIÓN	10am
82		AMB	AMB	2:30pm
<b>JUNIO</b>				
83	Martes 4	AMB	S. PLANEACIÓN	5pm
84	Miércoles 5	ALUMBRADO PÚBLICO	S. PLANEACIÓN	11:00am
85		COMUNA 12	UNAB terrazas	7:00pm
86	Jueves 6	COMUNA 8	B. Bucaramanga (salón comunal)	7:00pm
87	Jueves 13	AMB	S. Planeación	8:00am
88	Viernes 14	SECTOR ANTONIO GALÁN	Visita de Campo	2:30pm
89	Martes 18	COMUNA 8	Pablo VI	7:00pm
90	Miércoles 19	CORREGIMIENTO 2	Cancha Bosconia	4:00pm
91	Jueves 20	COMUNA 10	Cristal Bajo (salón comunal)	5:00pm
<b>JULIO</b>				
92	Miércoles 3	ICBF - CIUDADES PROSPERAS	S. PLANEACIÓN	2:30pm
93	Viernes 5	CDMB	CDMB	9:00am
94	LUNES 8	CDMB	CDMB	2:00pm
95	Jueves 11	CTP	S. PLANEACIÓN	4:00pm
96	Viernes 12	GESTIÓN DEL RIESGO - SERV. SISMO. COLOMBIANO	S. PLANEACIÓN	9:00am
97	LUNES 22	DIRECCIÓN DE TRÁNSITO DE BUCARAMANGA	S. PLANEACIÓN	2:30pm
98	Jueves 25	BIC - TEATRO SANTANDER	S. PLANEACIÓN	8:00am
99		CONCEJO	BOYAL SAN JOSE PLAZA	2:30pm
100	Viernes 26	GESTIÓN DEL RIESGO - SERV. SISMO. COLOMBIANO	S. PLANEACIÓN	9:30am
101		GESTIÓN DEL RIESGO - SERV. SISMO. COLOMBIANO	S. PLANEACIÓN	2:30pm
102	LUNES 29	AMB	S. PLANEACIÓN	4:00pm
103	Martes 30	CDMB	CDMB	2:30pm
104	Miércoles 31	COMUNA 2	Padres Somáscos	6:00pm
<b>AGOSTO</b>				
105	Jueves 1	PROGRAMA: NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES	ALCALDÍA 6 piso	8:30am
106		TELEFÓNICA - ACCENTURE	S. PLANEACIÓN	2:30pm
107		COMUNA 17	Salón Multis	6:00pm
108	Viernes 2	PROCURADURÍA - MINISTERIO DE VIVIENDA	ALCALDÍA 6 piso	1:30pm
109	Martes 5	AMB (Junta metropolitana)	ALCALDÍA 5 piso	8:00am
110	Jueves 8	COTELCO	S. PLANEACIÓN	2:00pm
111	Martes 13	COMUNA 1	Claveriano	5:00pm
112	Jueves 22	CDMB	S. PLANEACIÓN	2:30pm
113	Martes 27	CIUDADES INTELIGENTES - ACCENTURE	S. PLANEACIÓN	9:00pm
114		ASOEDILES	ASOEDILES (cra. 15 N.45 - 82)	4:30pm
115	Miércoles 28	ASOMUALCO	ASOEDILES	4:30pm
116	Jueves 29	COMUNA 5 - Barrio Alfonso López	Camacho Carreño	6:30pm
<b>SEPTIEMBRE</b>				
117	LUNES 2	COMUNA 1 - Oías Bajas	Salón Comunal Oías Bajas	6:30pm
118	Martes 3	COMUNA 6 - (La Victoria, La Ceiba) COMUNA 8 (Laureles y Cordocillo)	Rest. Escolar Laureles, Concordillos	6:30pm
119	Jueves 5	CTP	S. PLANEACIÓN	9:00pm
120		Comuna 12	Calle 58 No. 29 - 03 Las Mercedes	6:30pm
121	LUNES 9	COMUNA 2	Padres Somáscos	6:30pm
122	Miércoles 11	FINDETER y BID - COMUNA 14	S. PLANEACIÓN	2:30pm
123	Jueves 12	CTP	S. PLANEACIÓN	2:00pm
124	Viernes 13	AMB	AMB	7:30am
125	Martes 17	ESAP - Diplomado Servicios Públicos	ESAP	2:00pm
126	Miércoles 18	COMUNA 9 - Barrio Antonio Santos Sur	Cil. 71 Cra. 30	6:30pm
127	LUNES 23	CORREGIMIENTO 1 - VILLA CARMELO	Salón Comunal	9:00am
128	Martes 24	CTP	S. PLANEACIÓN	2:00pm
129	Miércoles 25	CORREGIMIENTO 2 -	Salón Comunal Capilla Baja	2:00pm
130	Jueves 26	SECTOR QUEBRADA PAN DE AZÚCAR	Sector Q. Pan de Azúcar	6:30pm
131	LUNES 30	CTP	S. PLANEACIÓN	9:00am
<b>OCTUBRE</b>				
132	Martes 1	ONU - FINDETER	ALCALDÍA 6 piso	8:00am
133	Jueves 3	Min. TICS, Revista Semana	Hotel Dann	8:00am
134	Martes 8	CDMB	CDMB	4:00pm
135	Miércoles 16	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ	LONJA (cra 35 No. 46-31)	8:00am
136		CDMB	CDMB	4:00pm
137	Martes 22	FUNDACIÓN PARTICIPAR	Club del Comercio	5:00pm
138	LUNES 28	CTP - Sector Rural	S. PLANEACIÓN	9:00am
139	Miércoles 30	ONU - HABITAT - ICBF	S. PLANEACIÓN	9:00am
<b>NOVIEMBRE</b>				
140	Martes 5	AMB	AMB	2:30pm
141	Miércoles 6	CDMB	CDMB	8:00am
142	Jueves 14	CTP	S. PLANEACIÓN	5:00pm

*Handwritten signature*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

143	LUNES 18	CTP	S. PLANEACIÓN	4:30pm
144	Miércoles 20	CTP	S. PLANEACIÓN	2:30pm
145	Viernes 22	ASOPARTES	S. PLANEACIÓN	11:00am
	DICIEMBRE			
146	Jueves 12	PNUD, ECOPETROL (riesgo tecnológico)	S. PLANEACIÓN	9:00am

2) Publicó en la página web de la Alcaldía a partir del mes de diciembre de 2012 el proyecto de segundo Plan de Ordenamiento Territorial, con el fin de que la ciudadanía contara con la oportunidad de pronunciarse sobre el mismo. Esta publicación fue actualizada en la página Web en los meses de febrero, julio y noviembre del año 2013 y en febrero de 2014, de acuerdo con la versión que se sometió a consideración del Concejo Municipal.

f. Una vez surtidas las instancias de participación, consulta y concertación interinstitucional previstas en los numerales anteriores, el proyecto de segundo Plan de Ordenamiento Territorial fue presentado por el Alcalde a consideración del Concejo Municipal, el día 19 de febrero de 2014.

g. El Concejo Municipal celebró un cabildo abierto previo al estudio y análisis del proyecto de segundo Plan de Ordenamiento Territorial el cual se llevo a cabo los días 2, 3 y 4 de abril de 2014. El día 12 de abril de 2014 se presentaron las respuestas a cada una de las inquietudes presentadas por los ponentes en el cabildo abierto.

11. Teniendo en cuenta lo anterior el Concejo Municipal de Bucaramanga,

## ACUERDA TÍTULO I - DISPOSICIONES INICIALES

**Artículo 1º. Adopción.** Se adopta el segundo Plan de Ordenamiento del Municipio de Bucaramanga.

**Artículo 2º. Componentes del Plan.** El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga contempla tres componentes:

**1. El componente general.** Constituido por la visión, políticas, objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo. Parte de los contenidos estructurales se encuentran definidos en las directrices de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de Bucaramanga.

**2. El componente urbano.** Constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

**3. El componente rural.** Constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada intersección entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

**Artículo 3º. Documentos que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial.** Hacen parte del presente Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

1. El documento técnico de soporte y sus anexos, que contienen el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

2. La memoria justificativa, que contiene una síntesis de los resultados del documento técnico de soporte y la exposición de motivos del proyecto de Acuerdo.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

3. Las fichas normativas de las catorce (14) zonas, que incluyen sistemas estructurantes, áreas de actividad y usos del suelo, edificabilidad, antejardines / retrocesos frontales, perfiles viales y Zonificación de Restricciones a la Ocupación. Hacen parte de las fichas normativas los planos que contienen los detalles de perfiles viales tipo.

4. Los anexos que se relacionan a continuación.

4.1. Glosario con definiciones para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente Acuerdo.

4.2. Régimen de usos del suelo.

4.2.1. Instructivo para el manejo de los cuadros de usos del suelo.

4.2.2. Cuadro N° 1. Resumen de los usos principales, compatibles – complementarios y restringidos en cada área de actividad.

4.2.3. Cuadro N° 2. Clasificación General de los Usos del Suelo por tipo, grupo y unidades de uso en las diferentes escalas.

4.2.4. Cuadro N° 3. Clasificación de los usos del suelo y distribución según área de actividad y sus zonas con listado detallado de los usos permitidos y las principales condiciones para su desarrollo.

4.3. Fichas normativas.

4.3.1. Instructivo para el manejo de las fichas normativas.

5. La cartografía, que comprende los siguientes planos:

Cuadro N° 1. Listado de planos.

COMPONENTE GENERAL			
N°	Plano N°	TÍTULO	ESCALA
1	G-1	Clasificación del suelo Municipal	1: 20.000
2	G-2	Categorías del Suelo Municipal	1: 20.000
3	G-3	Subsistema vial	1: 20.000
4	G-4	Estructura Ecológica Principal	1: 20.000
COMPONENTE URBANO			
N°	Plano N°	TÍTULO	ESCALA
5	U-1	Subsistema de infraestructura vial	1:10.000
6	U-2	Subsistema de transporte	1:10.000
7	U-3	Sistema de Espacio Público	1:10.000
8	U-4	Áreas de Actividad	1:10.000
9	U-5	Tratamientos Urbanísticos	1:10.000
10	U-6	Amenazas y Riesgos Urbanos	1:10.000
11	U-7	Sectores Normativos Urbanos	1:10.000
12	U-8	Operaciones Urbanas Estratégicas	1:10.000
13	U-9	Zonificación de restricciones a la ocupación	1:10.000
COMPONENTE RURAL			
N°	Plano N°	TÍTULO	ESCALA
14	R-1	Equipamientos Rurales	1: 20.000
15	R-2	Categorías del Suelo Rural	1: 20.000
16	R-3	Unidades de Planificación Rural (UPR)	1: 20.000
17	R-4	Subsistema Vial Rural	1: 20.000
18	R-5	Amenazas Naturales Rurales	1: 20.000

**Artículo 4º. Vigencia del Plan.** El presente Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga tiene una vigencia de cuatro (4) periodos constitucionales de la Administración Municipal incluido el actual, contándose como el corto plazo el que termina el treinta y uno (31) de diciembre del año 2019. La vigencia del contenido de mediano plazo se cumple el 31 de diciembre del año 2023, y la vigencia de los contenidos de largo plazo finaliza el 31 de diciembre del año 2027.

Cuando en el curso de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial llegue a su término el período de los componentes y contenidos de corto y mediano plazo, debe procederse a su revisión. Mientras se hace esta revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

# TÍTULO II - COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

## SUBTÍTULO 1°. BUCARAMANGA 2027 – VISIÓN DE FUTURO.

### CAPÍTULO 1°. VISIÓN.

**Artículo 5°. Visión de soporte del ordenamiento territorial.** La visión que se pretende alcanzar al año 2027 con el desarrollo e implementación del presente Plan de Ordenamiento Territorial, se expresa alrededor de un conjunto de variables estratégicas que define el modelo de organización del territorio, y se enuncia de la siguiente forma:

En el año 2027 el municipio de Bucaramanga, mediante un modelo eficiente de gobernanza ha propiciado la comprensión institucional y comunitaria de sus deberes, derechos y competencias en cuanto a la ocupación territorial, a través de la dignificación del espacio público, como eje articulador de la transformación y revitalización de la ciudad; de una distribución equilibrada de las actividades productivas con los usos residenciales; de la habilitación de suelo necesario para superar progresivamente los problemas asociados a la precariedad e ilegalidad urbana, y de la disminución de su vulnerabilidad a desastres; para generar un territorio densificado de manera apropiada, con equilibrio entre el espacio público y el espacio construido; con una infraestructura de movilidad moderna y multimodal que favorece la productividad, los flujos de conocimiento y creatividad de su gente; mejor adaptado al cambio climático, y con tangibles mejoras de su estructura ecológica al servicio de la comunidad; consolidando así un territorio prospero, sostenible y competitivo.

**Artículo 6°. Variables de la visión.** Las variables sobre las cuales se soporta la visión de ordenamiento territorial son las siguientes:

Cuadro N° 2. Variables de la visión.

Agrupación	Variables estratégicas	Reto
Medio ambiente y cambio climático	Vulnerabilidad a desastres	Disminuir las condiciones de vulnerabilidad a desastres debidos a efectos del cambio climático y a amenaza sísmica de al menos 20% de la población
	Gestión de Zonas de protección	El municipio participa activamente en la ejecución de los planes de manejo de las áreas protegidas de su jurisdicción
	Gestión integral de residuos sólidos	En el municipio se adelanta el proceso de separación selectiva en la fuente y se promueve el aprovechamiento de los residuos
Ocupación y Aprovechamiento del Suelo	Precariedad urbana y rural	El municipio desarrolla trabajos de mejoramiento integral de barrios que atiende al menos al 20% de la problemática
	Sectores ilegales	Se encuentren en proceso de legalización al menos 20% de los sectores ilegales
	Densificación edificatoria urbana	Ajuste de la edificabilidad y desarrollo de instrumentos para equilibrar la relación entre espacio público y espacio construido
	Uso del suelo	Redistribución espacial de las actividades urbanas, y efectiva inspección, vigilancia y control de establecimientos de industria y comercio
	Uso del espacio público	Dotar de la apropiación indebida de espacio público y lograr la ampliación de los estándares mínimos de calidad y cantidad del espacio público, que permitan generar más áreas para el uso y apropiación colectiva
	Disponibilidad de suelo	Se realice un control efectivo que permita despejar el espacio público para disfrute de la comunidad
	Disponibilidad de agua para nuevos desarrollos	Habilitar 400 ha de suelo para desarrollo de proyectos de vivienda, industriales, comerciales y dotacionales
	Relación Urbano Rural	La totalidad de barrios señalados en la actual división política administrativa del municipio cuentan con suministro de agua potable
Sistema de Espacio público y movilidad	Disponibilidad de Espacio público y zonas verdes	La relación urbano rural del municipio se concentra en la mejora de las condiciones de conectividad y de equipamiento rurales
	Integración e intermodalidad del sistema de transporte	Lograr habilitar nuevo espacio público que permita obtener un índice de al menos 10 m²/hab. El SITM esta integrado al transporte público que interconecta eficientemente los diferentes sectores de la ciudad y se encuentra integrado a al menos otro modo de transporte alternativo





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

## 011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Agrupación	Variables estratégicas	Reto
Institucionalidad y Gobierno	Articulación y priorización del Sistema vial metropolitano, regional y nacional	Sistema vial mejorado y articulado con el modelo de ocupación del suelo y con óptimas dimensiones y condiciones de calzadas, andenes y amobliamiento urbano
	Gobernanza y participación ciudadana	Existen puntos de encuentros físicos/virtuales interinstitucionales y comunitarios (organizaciones sociales)
	Cultura ciudadana	Los habitantes del municipio adoptan comportamientos responsables frente al uso del espacio público y el acatamiento de normas urbanas
Innovación y competitividad	Articulación entre los Planes de Desarrollo y el POT	Las operaciones urbanas estratégicas se ejecutan en el marco de los planes de desarrollo en las administraciones que cubren la vigencia del POT
	Competitividad Territorial	Ocupar el tercer puesto en los factores infraestructura, ciencia y tecnología y fortalecer económica en el ranking de competitividad del Observatorio del Caribe Colombiano
	Dinámica funcional metropolitana	La dinámica urbana y económica de los hogares del AMB se desenvuelve apropiadamente con la oferta de suelo y vivienda formal, bajo un esquema de sistema de ciudades con amplia cobertura funcional

## CAPÍTULO 2º. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

**Artículo 7º. Políticas.** El ordenamiento del municipio de Bucaramanga, sus objetivos y estrategias, se estructuran a partir de las siguientes políticas, las cuales, por configurarse como el marco de referencia para su implementación, se mantendrán vigentes en el corto, mediano y largo plazo.

**1. Ocupación sostenible.** El modelo territorial concebido desde el Plan de Ordenamiento, está orientado a promover el uso racional del suelo mediante el crecimiento endógeno en equilibrio con la generación de espacio público efectivo y la distribución equitativa de las actividades urbanas; lo anterior en armonía con su estructura ecológica principal para garantizar la oferta de bienes y servicios ecosistémicos y la disminución de la vulnerabilidad a desastres, y generar una ciudad más resiliente.

**2. Funcionamiento sistémico.** Los sistemas estructurantes del territorio, conformados por la movilidad, el espacio público, los equipamientos y la estructura ecológica principal, son explícitamente complementarios y se refuerzan mutuamente en aras de una mayor eficiencia y efectividad en del uso, ocupación y aprovechamiento del suelo y de los recursos naturales del municipio de Bucaramanga.

**3. Primacía del espacio público.** Siendo propiedad de todos y lugar democrático por excelencia, para este Plan de Ordenamiento Territorial el espacio público es prioritario en la creación colectiva del territorio y prima sobre los intereses particulares; por ende es responsabilidad del Estado y de todos los ciudadanos su generación, construcción, preservación, adecuado mantenimiento, recuperación y aprovechamiento, bajo las normas aquí establecidas, para orientarlo a garantizar el derecho colectivo a su disfrute.

**4. Vivienda social y hábitat.** Ampliar la oferta de vivienda y hábitat sostenible e incluyente como necesidad colectiva, a partir de la habilitación de suelo para actividades residenciales en adecuada relación con los sistemas estructurantes y actividades económicas, tanto en áreas de expansión como en zonas de renovación en la meseta de Bucaramanga.

**5. Gobernanza.** El integrar eficientemente las instituciones y los actores que conforman la sociedad civil, para formular acciones conjuntas, integrales y sostenidas, permite el desarrollo de procesos graduales de generación de voluntad política y comunitaria, compromiso, conciencia, corresponsabilidad, trabajo en equipo y conocimiento, propiciando un modelo sostenible de ocupación, aprovechamiento, manejo del suelo y de los recursos naturales del municipio de Bucaramanga.

**6. Equidad.** Las intervenciones sobre el territorio deben ser socialmente equitativas, asegurando la protección de los intereses de los grupos sociales más vulnerables y deben ejercerse de manera armónica, reconociendo las particulares condiciones físicas, climáticas, demográficas, económicas, energéticas, institucionales y tecnológicas del municipio.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**7. Planificación armónica.** Todos las acciones e instrumentos de planificación municipal deben formularse en armonía, concordancia y coherencia con el Plan de Ordenamiento Territorial, de modo que el proceso colectivo de planificación conduzca al logro del modelo territorial aquí planteado.

**8. Sinergias.** Las regulaciones, proyectos y actividades que incidan en el desarrollo territorial deben ser complementarias, para asegurar que se refuercen mutuamente y aumenten su efectividad y eficiencia, además de articularse en una perspectiva regional.

**9. Ruralidad.** Las unidades de planeamiento rural como instrumentos normativos deben articular la función ecológica y la vocación productiva del suelo rural, posibilitando la seguridad y autonomía alimentaria, el uso adecuado de los recursos naturales, los servicios ambientales, la seguridad territorial, su armónica relación con lo urbano en una perspectiva regional y el mejoramiento de la calidad de vida, para garantizar la permanencia de las comunidades allí asentadas.

**10. Información.** Las acciones y actuaciones que el municipio y los diversos actores de la sociedad desarrollen dentro de sus competencias e intereses frente a la ocupación, aprovechamiento, manejo del suelo y de los recursos naturales del municipio de Bucaramanga, se fundamentarán en información confiable, suficiente y oportuna, a la luz de lo establecido en este Plan.

**11. Seguimiento y evaluación.** Las intervenciones en el territorio deben evaluarse ex-ante, ex-post y en forma periódica y sistemática a lo largo de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, teniendo en cuenta criterios de eficacia, eficiencia y equidad; y sus conclusiones serán la base para el ajuste de las intervenciones institucionales, de acuerdo con las cambiantes realidades del entorno tecnológico, económico, institucional y social.

**Artículo 8°. Objetivos y estrategias ambientales y adaptación al cambio climático.** Son objetivos y estrategias ambientales y de adaptación al cambio climático las siguientes:

**1. Contribuir a la sostenibilidad ambiental del territorio.**

Estrategias:

- Articular la planificación territorial con la estructura ecológica principal de la región y del Área Metropolitana, de manera que la misma se convierta en eje integrador del territorio.
- Incorporar las decisiones de la autoridad ambiental sobre el sistema de áreas protegidas a las decisiones de ordenamiento territorial.
- Implementar el instrumento de planificación rural denominado Unidad de Planificación Rural (UPR).
- Controlar la subdivisión predial a través de la definición de las Unidades Agrícolas Familiares (UAF –equivalente zonal), con el fin de conservar su vocación rural productiva.
- Articular los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCAS) con la planificación territorial.
- Disminuir el impacto ambiental producto del desarrollo de las actividades urbanas y rurales en cuanto a su generación de residuos sólidos y líquidos, mediante un enfoque de gestión integral de éstos que priorice procesos de reducción, reutilización y reciclaje.
- Propiciar la adopción y aplicación de determinantes técnicas y especificaciones de construcción sostenible, que busquen el desarrollo sustentable de la ciudad, la disminución de los niveles de contaminación, uso de materiales amigables con el ambiente y materias primas generadas localmente, utilización eficiente de agua y energía, y la racionalización y mejor utilización de los recursos naturales.
- Consolidar corredores biológicos y la conectividad entre parques urbanos y parches de bosques a partir del conocimiento y caracterización de flora y fauna silvestre, introducida y ornamental, considerando aspectos ecológicos, que orienten apropiadamente actividades de reforestación en beneficio de la estructura ecológica principal.

**2. Reducción de la vulnerabilidad ante amenazas naturales y antrópicas mediante la gestión del riesgo.**



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

### Estrategias:

- Clasificar el territorio según la presencia de los distintos tipos de amenazas, a partir de la incorporación de la "Zonificación de restricciones a la ocupación" determinando las condiciones y acciones bajo las cuales pueden ser ocupadas, con el fin de prevenir los posibles riesgos.
- Acoger las determinaciones de los estudios de riesgo existentes y determinar las zonas donde se deben realizar nuevos estudios.
- Definir las áreas de riesgo no mitigable y establecer su clasificación como suelos de protección.
- Orientar la inversión pública en materia de prevención, control y mitigación del riesgo.
- Articular y orientar acciones de gestión ambiental que contribuyan a la reducción del riesgo de desastres.
- Articular las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial con el Plan Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres.

**Artículo 9º. Objetivos y estrategias de ordenamiento, ocupación y aprovechamiento del suelo.** Son objetivos y estrategias de ordenamiento, ocupación y aprovechamiento del suelo las siguientes:

**1. Habilitar suelo para adelantar procesos de urbanización y construcción y brindar igualdad de oportunidades en el acceso a las infraestructuras de servicios, equipamientos y áreas de concentración de actividades económicas.**

### Estrategias:

- Clasificar el suelo municipal en urbano y expansión urbana atendiendo sus potenciales de desarrollo.
- Densificar porciones del territorio con la adecuada generación de nuevos espacio públicos, atendiendo las restricciones a la ocupación establecidas en este Plan y la posibilidad de prestación de servicios públicos.
- Organizar, articular y reglamentar los sistemas estructurantes y sus componentes.
- Habilitar suelo para el adecuado desarrollo de las actividades residenciales, dotacionales y productivas.
- Definir las condiciones para la localización y control de las actividades de comercio y servicios, industriales y dotacionales, incorporando los aspectos ambientales en el régimen de usos, definiendo las condiciones básicas para controlar sus posibles impactos, para lograr una ocupación más equilibrada del territorio.
- Consolidar y mejorar las centralidades existentes y promover el desarrollo de la Centralidad Norte.
- Determinar las Operaciones Urbanas Estratégicas (OUE) con el fin de producir transformaciones positivas y consolidar el modelo de ordenamiento territorial.
- Definir las acciones para proteger, recuperar y poner en valor los Bienes de Interés Cultural, permitiendo su incorporación a las dinámicas y exigencias del desarrollo urbano.
- Determinar las zonas que requieren la implementación de acciones de mejoramiento integral barrial, legalización y/o reordenamiento.
- Habilitar el suelo necesario para el desarrollo de programas de vivienda de interés social (VIS) y/o prioritario (VIP).
- Favorecer la distribución equilibrada en el territorio de los equipamientos más representativos para la ciudad, a través de la asignación de la condición de permanencia.
- Desarrollar rigurosamente las acciones tendientes a la protección de los recursos naturales de conformidad con las normas y reglamentos que rigen la materia.

**Artículo 10º. Objetivos y estrategias del sistema de espacio público.** Son objetivos y estrategias del sistema de espacio público las siguientes:

**1. Consolidar el espacio público como eje articulador de la transformación de la ciudad:**

### Estrategias:

- Estructurar el sistema de espacio público y articularlo con la estructura ecológica principal.
- Generar nuevo espacio público y/o recualificar el existente, mediante la optimización de los perfiles viales normativos, soterración de redes de servicios públicos, la incorporación de los deberes



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

urbanísticos para espacio público y la creación de nuevos parques entre otros, con el fin de aumentar el espacio público efectivo.

c. Incorporar la normativa sobre franjas funcionales de los andenes, ampliación de las zonas de circulación peatonal, accesibilidad universal y organización del amoblamiento, mobiliario urbano, arborización y señalización.

d. Brindar los instrumentos normativos para el efectivo control del espacio público, evitando su invasión y propiciando su adecuado tratamiento, para que pueda ser disfrutado por todos los ciudadanos, en especial los niños, niñas, adolescentes y adultos mayores.

e. Otorgar bonificaciones en edificabilidad para propiciar la generación de más espacio público y/o recalificación del espacio público existente

**Artículo 11º. Objetivos y estrategias del sistema de movilidad.** Son objetivos y estrategias del sistema de movilidad las siguientes:

**1. Mejorar las condiciones de conectividad y accesibilidad de los ciudadanos y de las actividades económicas:**

Estrategias:

a. Crear el sistema de movilidad donde se articulan la infraestructura vial con los medios de transporte y la red de estacionamientos

b. Determinar los perfiles normativos en concordancia con la jerarquía vial, la edificabilidad y los parámetros de ocupación del suelo en los diferentes sectores.

c. Establecer las condiciones y restricciones de uso de la infraestructura vial.

d. Definir las infraestructuras y proyectos que favorezcan la complementariedad de todos los modos de transporte.

e. Cuantificar los cupos de estacionamientos asociados a los distintos usos del suelo y regular la incorporación de los requerimientos sobre accesibilidad universal.

f. Articular los componentes del sistema de movilidad con los del sistema de espacio público.

g. Incorporar el Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) a las determinaciones de ordenamiento.

**Artículo 12º. Objetivos y estrategias de articulación regional.** Son objetivos y estrategias de articulación regional las siguientes:

**1. Integrar la planificación municipal con la regional y metropolitana.**

Estrategias:

a. Articular las decisiones metropolitanas (Hechos Metropolitanos) con las de ordenamiento del territorio municipal.

b. Incorporar los proyectos de trascendencia regional, en especial los relacionados con la movilidad regional, interconexión y paso del tráfico nacional e infraestructuras de servicios públicos regionales.

**Artículo 13º. Objetivos y estrategias de institucionalidad y gobierno del territorio.** Son objetivos y estrategias de institucionalidad y gobierno las siguientes:

**1. Fortalecer la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial en todo el territorio.**

Estrategias:

a. Utilizar los instrumentos de planificación, gestión del suelo y financiación previstos en las normas vigentes como medio para viabilizar la implementación de las propuestas de Plan de Ordenamiento Territorial.

b. Simplificar las condiciones para la formulación de los instrumentos de planificación, tales como planes maestros, planes parciales, operaciones urbanas estratégicas y unidades de planeamiento rural, entre otras.

c. Articular la normativa urbanística mediante la expedición de las Fichas Normativas que permiten





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

integrar para catorce sectores de la ciudad los tratamientos y áreas de actividad, y manejo del espacio público.

d. Determinar las zonas susceptibles de generación de plusvalías a partir de los hechos generadores que se producen con la nueva norma.

e. Fortalecer el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial mediante la articulación de los programas y proyectos contenidos en los Planes de Desarrollo con las decisiones de priorización de la inversión definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

f. Incorporar los deberes urbanísticos para la generación de espacio público y determinar las condiciones para las áreas de cesión pública de orden municipal y metropolitano con destino a espacio público, vías y equipamientos.

g. Implementar el instrumento de transferencia de derechos de edificabilidad para procurar la protección de los Bienes de Interés Cultural.

### 2. Propiciar la comprensión colectiva del ordenamiento territorial.

Estrategias:

a. Promover los procesos de formación y comunicación para la adecuada participación ciudadana y control ciudadano con el fin de vincular las comunidades al desarrollo territorial del municipio.

b. Fortalecer las capacidades institucionales a través de una norma clara y precisa, que disminuya la discrecionalidad en su aplicación y permita un adecuado ejercicio del control urbano y la planificación del territorio.

c. Incorporar procesos y prácticas relativas al buen gobierno.

**Artículo 14º. Objetivos y estrategias de innovación y economía.** Son objetivos y estrategias de innovación y economía las siguientes:

#### 1. Generar una plataforma física territorial que favorezca la competitividad de los sectores productivos del municipio.

Estrategias:

a. Institucionalizar el Plan de Ordenamiento Territorial como parte de la política pública que favorece la competitividad de las actividades económicas.

b. Promover una infraestructura moderna de conectividad que propicie la competitividad del territorio.

c. Generar una propuesta de organización territorial de las actividades productivas que minimice los conflictos de uso del suelo y permita controlar los impactos de su operación.

## CAPÍTULO 3º. MODELO TERRITORIAL.

### SUBCAPÍTULO 1º. ESCALAS DEL MODELO.

**Artículo 15º. Escala Regional.** Se adopta el planteamiento de la visión de Santander 2030 que en su nivel intermedio de planificación destaca la articulación y complementariedad entre unos núcleos de desarrollo con la ciudad región sostenible, constituida por el Área Metropolitana de Bucaramanga ampliada.

**Artículo 16º. Escala Metropolitana.** Se acoge el modelo de ocupación establecido en las Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitano, orientado a la descentralización del territorio por medio del fortalecimiento de la centralidad principal: Bucaramanga, las centralidades periféricas: Floridablanca, Girón y Piedecuesta, y conformación de nuevas centralidades periféricas: Valle del Río Frio, Valle de Menzuli, Valle de Guatiguara y Mesa de Ruitoque. El modelo igualmente propone la reorganización de la estructura territorial conformada por los sistemas de equipamientos, movilidad y ambiental, y la forma de ocupación del suelo, mediante delimitación y caracterización de diecisiete (17) áreas funcionales.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

El modelo territorial que propone este Plan reforzará el papel de Bucaramanga como principal nodo económico y de servicios de la región y su complementariedad con los demás nodos de la red metropolitana de ciudades.

**Artículo 17°. Escala Municipal.** El modelo territorial del Municipio de Bucaramanga propone una relación urbano-rural simbiótica, a través de correspondencias e intercambios de bienes y servicios de los diferentes sectores de la economía, servicios ecosistémicos, biodiversidad, servicios sociales, institucionales, administrativos y culturales, investigación-desarrollo-innovación (I+D+i), que garantizan la sostenibilidad territorial del municipio.

### SUBCAPÍTULO 2°. DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.

**Artículo 18°. Definición del modelo de ocupación del territorio.** El modelo de ocupación del territorio reconoce una red de centralidades que conforman el centro ampliado, congregando múltiples actividades económicas, administrativas y dotacionales, integradas con sectores diferenciados de vivienda, contenidos y permeados por los sistemas naturales de los Cerros Orientales y el Escarpe Occidental que hacen parte del área rural y se encuentran conectados a través de corredores y nodos de espacio público, generados en proporción armónica con lo construido y articulados con un sistema de conectividad jerarquizado.

Este modelo evoluciona propiciando un mayor equilibrio territorial, con el desarrollo de las nuevas centralidades norte y sur, propuestas como puertas urbanas de integración regional.

El modelo de ocupación promueve una ciudad densa y compacta que decrece hacia los bordes de la meseta, en atención a las condiciones de los suelos y su vulnerabilidad ante amenazas naturales, potenciando la renovación urbana con generación de espacio público en las áreas pericentrales, induciendo procesos de mejoramiento y regularización barrial en las áreas periféricas y posibilitando nuevos suelos para el desarrollo de vivienda social.

Este modelo se concreta a través de:

1. La estructura normativa.
2. Las operaciones urbanas estratégicas.
3. Las fichas normativas que precisan las decisiones sobre los sistemas estructurantes, las áreas de actividad y el régimen de usos del suelo, la edificabilidad en los diferentes sectores y subsectores y los perfiles viales
4. Los instrumentos de planificación, financiación y de gestión del suelo.

### SUBTÍTULO 2°. DECISIONES TERRITORIALES.

#### CAPÍTULO 1°. CLASES DE SUELO DEL MUNICIPIO.

**Artículo 19°. Clases de suelo del Municipio de Bucaramanga.** El presente Plan de Ordenamiento Territorial clasifica el territorio del municipio y define el perímetro para las clases de suelo urbano, rural y de expansión urbana. Establece a su vez dentro de estas clases la categoría de protección, y en el suelo rural establece las categorías de desarrollo restringido y de desarrollo o producción, así:

Cuadro N° 3. Clasificación del suelo.

Clase de Suelo	Categoría	Área (Ha)		%
Urbano	Urbano	2 919,69	3 328,02	22
	Protección	408,33		
Expansión urbana	Protección	168,49	168,49	1
	Desarrollo o Producción	6 491,68		
Rural	Desarrollo o Producción	5 054,57	11 716,21	77
	Desarrollo Restringido	169,98		
Total		16 212,72	16 212,72	100



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

**1. Suelo urbano.** El suelo urbano está constituido por las áreas del municipio destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado. De manera especial y para el sector de Chimitá por considerarse un desarrollo incompleto, se considera urbano y se permite resolver la prestación del servicio de alcantarillado mediante sistemas de manejo autosuficiente, en cumplimiento de las normas ambientales vigentes relacionadas con la materia y la Ley 142 de 1994 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, posibilitándose su urbanización y edificación.

Para las intervenciones en el suelo urbano se deben tener en la cuenta las condiciones establecidas por la zonificación con restricciones a la ocupación determinadas en el presente Acuerdo, los resultados de los estudios posteriores que determinen zonas específicas de amenaza y riesgo, y las zonas de reserva para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

La disponibilidad de servicios públicos en el sector sur oriental de la ciudad se expedirá para los predios o zonas de éstos que estén ubicados total o parcialmente por debajo de la cota 1040 msnm. Las áreas de los predios urbanos incluidas en la cota de inundación de la margen derecha del Río de Oro y/o en las demás rondas hídricas se consideran suelo de protección y por ende no cuentan con disponibilidad de servicios públicos.

Previo al desarrollo de los predios ubicados entre la margen derecha del Río de Oro y el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) Sector Occidental y desde las Quebradas Chimitá a la Picha, se debe realizar un estudio de planificación y estructuración zonal de iniciativa pública a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal, en coordinación con las empresas prestadoras de servicios públicos y la autoridad ambiental competente, según las condiciones establecidas en el Artículo 455° denominado "Estudios de planificación general y estructuración zonal" del presente Plan. Este estudio de estructuración se adoptará por acuerdo que expida el Concejo Municipal.

El perímetro urbano está identificado en el plano G-1 denominado clasificación del suelo Municipal que hace parte del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**2. Suelo de expansión urbana.** El suelo de expansión urbana está constituido por el territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial. Mientras los suelos de expansión no se incorporen al perímetro urbano mediante planes parciales, se consideran suelos rurales con categorías de desarrollo o producción – grupo: áreas para desarrollo extensivo (ADE). Para todos los efectos legales y fiscales, tales como tributos, avalúos del suelo y demás, se debe tener en cuenta dicha clasificación del suelo.

Cuadro N° 4. Suelo de expansión urbana.

Áreas de expansión Urbana		Uso	Densidad Neta Máxima	Área Bruta (Ha)
Norte	Suratá	Residencial 4 para VIS y VIP con desarrollos comerciales y de servicios que apoyen la consolidación del sector norte.	240 Viv/Ha neta	168,49
Total áreas de expansión urbana				168,49

Previo a la formulación de planes parciales del área de expansión urbana "Norte Suratá", se debe realizar una planificación general y estudio de estructuración zonal de iniciativa pública a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal, en coordinación con las empresas prestadoras de servicios públicos y la autoridad ambiental competente, según las condiciones establecidas en el Artículo 455° denominado "Estudios de planificación general y estructuración zonal" del presente Plan. Este estudio de estructuración se adoptará por Decreto del Alcalde Municipal.

El perímetro del suelo de expansión urbana se encuentra definido y delimitado en el plano G-1 denominado clasificación del suelo Municipal, el cual hace parte integral del presente plan.





## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21

MAY 2014

de 20

Acuerdo No.

**3. Suelo rural.** Constituyen esta clase de suelo los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Hacen parte del suelo rural las siguientes categorías:

a. Categoría de protección: que incluyen las áreas de conservación y protección ambiental tales como las pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas incluido el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI), las áreas de especial importancia ecosistémica, las denominadas áreas de articulación y encuentro, las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, áreas del sistema del servicio públicos domiciliarios y áreas de amenaza y riesgo.

b. Categoría de desarrollo restringido: que incluye los suelos suburbanos, las áreas destinadas a vivienda campestre y parcelaciones, y las zonas para localización de los equipamientos.

Los suelos suburbanos están constituidos por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

El desarrollo de los sectores suburbanos debe considerar las áreas mínimas de predios que defina la autoridad ambiental. En los sectores suburbanos para los cuales no se hayan definido las áreas mínimas de lotes parcelables, se aplicará un área neta de parcela de mínimo mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250 m<sup>2</sup>), con el cumplimiento de los demás requisitos previstos en la ley.

c. Categoría de producción o desarrollo: que incluyen las áreas para el desarrollo agropecuario extensivo (clase agrológica IV), áreas de desarrollo agropecuario con restricciones (clase agrológica VI y VII) y áreas de explotación de los recursos mineros y energéticos y otras actividades productivas.

El perímetro del suelo rural se encuentra definido y delimitado en el plano G-1 denominado clasificación del suelo Municipal.

**4. Suelo de protección.** El suelo de protección incluye las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones del suelo, que por las siguientes características, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse y por tanto no podrán contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios:

a. Por sus características geográficas, geomorfológicas, paisajísticas o ambientales y de especial importancia ecosistémica.

b. Por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura.

c. Por formar parte de las zonas para la provisión de servicios públicos domiciliarios.

d. Por corresponder a áreas de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos.

Para el suelo de protección, el presente Plan ha determinado categorías de uso, manejo y administración especial que permitan asegurar su protección, control ambiental y uso sostenible.

La identificación del suelo de protección se encuentra definida y delimitada en los planos G-1 denominado clasificación del suelo Municipal y G-2 denominado categorías del suelo municipal que hacen parte del presente plan.

**Parágrafo.** Las cifras estipuladas en el Cuadro N° 3, son cifras estimadas según el Sistema de información Geográfico del municipio.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

### CAPÍTULO 2°. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.

#### SUBCAPÍTULO 1°. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

**Artículo 20°. Definición de Estructura Ecológica Principal.** Conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

La Estructura Ecológica Principal tiene como base la estructura ecológica, geomorfológica y biológica original y existente en el territorio.

La Estructura Ecológica Principal del municipio de Bucaramanga está constituida por las siguientes áreas:

Cuadro N° 5. Estructura Ecológica Principal.

CATEGORÍAS		SUBDIVISIÓN	ÁREA (Ha)
Áreas de conservación y protección ambiental	Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP)	Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI)	3.028,35 aprox.
	Áreas de especial importancia ecosistémica	Zonas de Bosques húmedos. Zonas con tendencia a la aridez Áreas de nacimiento de agua y rondas hídricas Áreas abastecedoras de acueducto	3.588,64 aprox.
Áreas de articulación y encuentro		Parques de escala regional Parques de escala metropolitana (fuera del DRMI)	312,14 aprox.
Total			6.929,13

#### Artículo 21°. Definición de los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

**1. Sistema Nacional de Áreas Protegidas:** conjunto de áreas definidas geográficamente, administradas y reguladas con el fin de alcanzar objetivos de conservación de los ecosistemas, los hábitats naturales, mantenimiento y recuperación de poblaciones viables de especies en su entorno natural, preservación, restauración, uso sostenible y conocimiento de la biodiversidad.

De conformidad con lo previsto en las normas nacionales, el Sistema Nacional de Áreas Protegidas se encuentra conformado por las siguientes categorías:

a. Áreas Protegidas Públicas:

1) Las del Sistema de Parques Nacionales Naturales.

2) Reservas Forestales Protectoras.

3) Parques Naturales Regionales.

4) Distritos de Manejo Integrado. En el municipio se encuentra el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI), declarado inicialmente como Distrito de Manejo Integrado (DMI) por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB), mediante el Acuerdo 0839 de 1996, el cual fue aprobado por el gobierno nacional a través del Decreto 1539 de 1997 y que cuenta con el Plan Integral de Manejo aprobado mediante el Acuerdo expedido por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) No. 1077 del 23 de febrero de 2007. Mediante el Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 del 17 de Diciembre de 2010, la autoridad ambiental actualizó la delimitación del "Distrito de Manejo Integrado (DMI)", localizado dentro de la comprensión municipal de Bucaramanga, Girón y Floridablanca del Departamento de Santander, el precitado Acuerdo fue modificado por el Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No.1230 del 11 de Octubre de 2012. Mediante el Acuerdo del Consejo Directivo 1246 del 31 de mayo de 2013 se homologó la denominación de Distrito de Manejo Integrado de Bucaramanga

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

con la categoría de área protegida del SINAP Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) y se adelantó el proceso de registro de que trata el artículo 24 del Decreto 2372 de 2010.

5) Distritos de Conservación de Suelos.

6) Áreas de Recreación.

b. Áreas Protegidas Privadas:

1) Reservas Naturales de la Sociedad Civil.

**2. Áreas de especial importancia ecosistémica:** son aquellas áreas que revisten especial importancia para el mantenimiento de los servicios ambientales que prestan. Su zonificación y usos son definidos a partir de los actos administrativos vigentes que las regulan. Está conformada por las áreas con tendencia a la aridez, áreas bosques húmedos - forestal protectora, áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de aguas y rondas hídricas y áreas abastecedoras de acueducto.

**3. Áreas de articulación y encuentro:** corresponden a aquellos espacios verdes que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; buscan establecer la interconexión espacial y funcional de los elementos ambientales a través de corredores o ejes ambientales, de forma tal que se aumente cualitativa y cuantitativamente la oferta ambiental urbana y rural. Hacen parte de estas áreas los parques metropolitanos declarados mediante acuerdo metropolitano y los parques de escala regional.

**Parágrafo 1.** La clasificación de las corrientes hídricas se acoge a lo determinado en la Resolución 1294 de 2009, o la norma que la modifique, adicione o sustituya, expedida por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) Manual de normas geotécnicas, donde se establecen las clases de cauces. La determinación de los anchos de rondas hídricas y demás condiciones de manejo de los elementos que hacen parte de la estructura ecológica principal se sujetan a lo establecido en los artículos 41, 42 y 128 de la Resolución 1893 de 2010 expedida por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 2.** La localización de la Estructura Ecológica Principal aparece indicada en el plano G-4 denominado Estructura Ecológica Principal.

**Parágrafo 3.** Para el registro de una parte o toda el área de un inmueble como reserva natural de la sociedad civil se tendrá que seguir el procedimiento contemplado por el hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en el Decreto Nacional 1996 de 1999, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 4.** En el evento que se declaren áreas protegidas, áreas de especial importancia ecosistémica o áreas de articulación y encuentro, éstas se entenderán incorporadas a la Estructura Ecológica Principal reglamentada por el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 22°. Área de manejo especial Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI).** De acuerdo con el artículo 14 del Decreto Nacional 2372 de 2010, el Distrito de Manejo Integrado (DMI) se define como espacio geográfico en el que los paisajes y ecosistemas mantienen su composición y función, aunque su estructura haya sido modificada y cuyos valores naturales y culturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su uso sostenible, preservación, restauración, conocimiento y disfrute. En el caso de Bucaramanga, por albergar paisajes y ecosistemas estratégicos en la escala regional ha sido denominado Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) según Acuerdo 1246 de 2013 expedido por la Corporación Autónoma para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga.

**Parágrafo 1.** El Distrito Regional de Manejo Integrado se regula por las disposiciones contenidas en el Acuerdo 1246 de 2013 de la CDMB o la norma que lo modifique, adicione o sustituya





## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Parágrafo 2.** Los predios colindantes con el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) deben contemplar en su desarrollo la función amortiguadora como determinante ambiental que permita mitigar los impactos, atenuar y prevenir las posibles perturbaciones que puedan darse sobre las áreas protegidas y armonizar la ocupación y transformación del territorio con los objetivos de conservación del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI). La Secretaría de Planeación Municipal verificará el cumplimiento de la función amortiguadora en el desarrollo de los predios colindantes y remitirá para su revisión copia de lo actuado a la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y al Área Metropolitana de Bucaramanga.

**Parágrafo 3.** El Distrito Regional de Manejo Integrado se incluye en los planos G-2 denominado categorías del suelo municipal, G-4 denominado Estructura Ecológica Principal y R-2 denominado categorías de suelo rural.

### SUBCAPÍTULO 2º. SISTEMA DE MOVILIDAD.

**Artículo 23º. Definición de Sistema de Movilidad y sus componentes.** Integra de manera jerarquizada e interdependiente los modos de transporte de personas y carga con los diferentes tipos de vías y espacios públicos de la ciudad y el territorio rural. El sistema de movilidad se compone de:

1. Subsistema de infraestructura vial general.
2. Subsistema de transporte.
3. Subsistema de estacionamientos y parqueaderos.

El sistema de movilidad actúa de manera interdependiente con la estructura socioeconómica y espacial conformada por la red de centralidades, y garantiza la conectividad entre centralidades y de éstas con la región, el país y el mundo. A nivel urbano garantiza la movilidad y conexión entre las centralidades y los tejidos residenciales que gravitan a su alrededor. A nivel rural conecta las áreas de actividad existentes en su interior con la ciudad y la región.

**Parágrafo.** Las determinaciones para el sistema de movilidad a las que hace referencia el presente artículo, y las demás que se desarrollan en los componentes urbano y rural del Plan de Ordenamiento Territorial, se consignan en los planos G-3 denominado subsistema vial, U-1 denominado subsistema de infraestructura vial, U-2 denominado subsistema de transporte y R-4 denominado subsistema vial rural.

**Artículo 24º. Subsistema de Infraestructura Vial general.** Constituye la red o infraestructura física de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del municipio y de éste con las redes viales regionales y nacionales.

Las vías del subsistema de infraestructura vial general se clasifican de acuerdo con su papel en la dinámica territorial, funcionalidad, localización y características técnicas, así:

**1. Vías Nacionales y Regionales.** Corredores viales pertenecientes a la red vial regional y nacional, que permiten la accesibilidad y conexión funcional interurbana del municipio de Bucaramanga y su área metropolitana.

De conformidad con la Ley 1228 de 2008 y los Decretos Nacionales 3600 de 2007 y 798 de 2010, las vías regionales y urbanas pueden ser:

**Vías Arteriales o de primer orden:** son las troncales, transversales y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de éste con los demás países. Cuando este tipo de vías atraviesan áreas urbanas se denominan pasos urbanos.

**Vías intermunicipales o de segundo orden:** son aquellas que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Cuando este tipo de vías atraviesan áreas urbanas se denominan pasos urbanos.

**2 Vías Urbanas.** Compuesto por la red de vías que articulan las áreas urbanas y de expansión urbana del municipio que pueden ser arterias, locales y peatonales.

**3. Vías Rurales.** Denominadas veredales o de tercer orden, que son aquellas que unen la cabecera municipal con los corregimientos, veredas, suelos suburbanos y parcelaciones de vivienda; se clasifican en vías veredales primarias, vías veredales secundarias y caminos veredales.

Cuadro N° 6. Conformación del subsistema de infraestructura vial general.

Subsistema Vial	Red vial	Clasificación	Identificación
Nacional y Regional	Red vial arterial nacional	Primer orden (a cargo de la Nación)	- Vía Cúcuta desde el km 3 + 400 - Vía Chimita – Café Madrid – La Cemento – Vía la Costa.
	Red vial intermunicipal	Segundo orden (a cargo del Departamento)	- Vía a Matanza desde el barrio Mirador del Norte
Urbano	Red de vías arterias urbanas	Primarias Secundarias Terciarias	
	Red de vías locales	Nivel uno Nivel dos	
	Red vial peatonal		
Rural	Red de vías veredales primarias		
	Red de vías veredales secundarias		
	Red de caminos veredales		

**Artículo 25°. Subsistema de Transporte.** En el municipio de Bucaramanga se enfoca al mejoramiento de la movilidad territorial, regulando de manera organizada los distintos modos de transporte en relación con el subsistema vial y se clasifica según el tipo de servicio, el objeto desplazado y el tipo de vehículo.

El subsistema de transporte debe responder en forma eficiente, económica y segura a las necesidades de viaje de la población, así como a las necesidades de movilización de carga. En consecuencia, los proyectos del subsistema deben concebirse en función de los orígenes y destinos de los viajes, tanto dentro de la ciudad como entre esta y el área metropolitana, la conexión con la red de ciudades de la región y las necesidades del transporte nacional e internacional.

**Artículo 26°. Subsistema de Estacionamientos y Parqueaderos.** Está conformado por las áreas destinadas a estacionamientos y parqueaderos para el aparcamiento de vehículos en lugares públicos o privados.

El subsistema de estacionamientos y parqueaderos se desarrolla en el componente urbano, aplicando las regulaciones contenidas en el Acuerdo 065 de 2006, Decreto 067 de 2007 y Decreto 073 de 1985 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

### SUBCAPÍTULO 3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

**Artículo 27°. Sistema de Espacio Público.** Elemento estructurante del territorio que define, jerarquiza y articula dentro del territorio municipal, los bienes de uso público y los elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada destinados a la satisfacción de necesidades colectivas, con los componentes de la Estructura Ecológica Principal y los demás sistemas estructurantes.

**Artículo 28°. Acciones para el Sistema de Espacio Público.** Para consolidar el sistema de espacio público previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial el municipio de Bucaramanga adelantará las siguientes acciones:

1. Integrar las corrientes de agua a la dinámica territorial mediante la creación de parques ecológicos.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

2. Fortalecer el espacio público territorial como parte integral de la calidad ambiental del municipio, articulando los sistemas orográfico, hídrico y la red de parques.
3. Proteger, conservar y preservar las áreas del sistema orográfico o de montañas, conformado por los Escarpes Norte, Occidental y de Malpaso, y de igual forma por los Cerros Orientales de Bucaramanga que forman parte de Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
4. Proteger, conservar, restaurar y/o preservar las áreas del sistema hidrográfico, conformado por el cauce natural de los cuerpos de agua, tales como ríos, quebradas, cañadas y afloramientos de agua, junto con las áreas y elementos naturales que se requieran para su protección y preservación ambiental, es decir, las rondas hídricas y sus zonas de manejo y preservación. Las acciones de restauración de corrientes hídricas estarán asociadas a las de saneamiento básico adelantadas por la Empresa Pública de Alcantarillado y el Municipio de Bucaramanga.
5. Proteger, conservar, preservar y construir la red de parques, conformada por plazas, plazoletas, parques (metropolitanos, y de escala local, zonal y metropolitana), escenarios deportivos, culturales y de espectáculos, zonas verdes asociadas a los proyectos viales, y áreas de cesión pública; e incorporar los lineamientos para la creación de política pública de parques, parques naturales, parques lineales y ecoparques, establecidos mediante Acuerdo N° 057 de 2010 y el Acuerdo 044 de 2013 por medio del cual se institucionaliza la política pública de sostenibilidad, espacio público efectivo – parques y zonas verdes urbanas- en el Municipio de Bucaramanga.
6. Promover la conformación y consolidación de un anillo ecológico y paisajístico de carácter regional.
7. Incluir las actuaciones en espacio público como parte de la inversión social generando espacios de interacción social, cultural y deportivo que conlleven al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, dando especial importancia a la inclusión de niños, niñas, adolescentes y adultos mayores.
8. Promover el respeto y control social del espacio público a través de la cultura y la participación ciudadana, propiciando un cambio en el comportamiento de las personas frente a estos espacios.
9. Desarrollar mecanismos de administración y mantenimiento del espacio público construido y/o recuperado, a través de sistemas de gerencia y mecanismos de gestión que combinen la participación pública, privada y comunitaria.
10. Regular el uso y aprovechamiento económico del espacio público de manera ordenada y controlada, garantizando la movilidad, seguridad y uso público, con el fin de lograr la preservación del ambiente y del patrimonio urbanístico y arquitectónico.
11. Fortalecer el proceso de recuperación y control del espacio público ocupado de manera ilegal, teniendo en cuenta la situación de fragilidad social de las personas que derivan su subsistencia del desarrollo de actividades en el espacio público, y propiciar su formalización laboral.

**Artículo 29°. Clasificación del Sistema de Espacio Público.** Este sistema se compone de:

1. Subsistema de elementos constitutivos:
  - a. Componentes naturales.
  - b. Componentes construidos.
2. Subsistema de elementos complementarios:
  - a. Componentes de la vegetación natural e intervenida
  - b. Componentes del amoblamiento en zonas urbanas.





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Cuadro N° 7. Clasificación del sistema de espacio público.

SUBSISTEMA	COMPONENTES	ÁREAS	ELEMENTOS
Elementos Constitutivos	Naturales*	De preservación y conservación orográfica.	Montaña, taludes, laderas, colinas, mesetas y cerros.
		De preservación y conservación hídrica	Relacionados con corrientes de agua y rondas.
		De Interés Ambiental	Áreas de especial importancia ecosistémica, etc.
	Construidos	Redes de Infraestructura vial	Peatonal Perfiles viales.
			Vehicular Perfiles viales.
			Cruces e intersecciones.
			Modos Alternativos Ciclomutas Cables aéreos, etc.
		De articulación y de encuentro	Parques urbanos, zonas de cohesión gratuita al municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.
		Para la conservación y preservación cultural y arquitectónica	Obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos.
Elementos complementarios	Vegetación	Natural e Intervenido	Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada incorporados como espacio público. Cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, cerramientos.
			Antejardines
	Arbolamiento en zonas urbanas	Mobiliario y arbolamiento urbano.	Antejardines Jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: arborización sobre ejes viales, arborización sitios de encuentro, zonas verdes, bosques protectores, bosques productores, vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosque.
			De comunicación, organización, ambientación, recreación, servicio, salud e higiene, seguridad; los demás contenidos en el MEPB. Nomenclatura domiciliaria, señalización vial, fluvial, térea y área; los demás contenidos en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga.

**Artículo 30°. Subsistema de elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público.**  
Comprende los siguientes componentes:

**1. Componentes naturales:** son las áreas orográficas, hídricas y de interés ambiental, las cuales hacen parte de la Estructura Ecológica Principal.

Hacen parte de los componentes naturales del sistema del espacio público del municipio de Bucaramanga los siguientes:

a. Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, escarpes, laderas y colinas.

b. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, conformado por:

1) Elementos naturales. Relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, rondas hídricas, lagos y humedales y pantanos.

2) Elementos artificiales o construidos. Relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental relacionados con cuerpos de agua.

c. Las áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, como las áreas de especial importancia ecosistémica y demás determinadas por la autoridad ambiental durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014  
de 20

**2. Componentes construidos:** conformado por el espacio público elaborado por el hombre, orientado a dar soporte y satisfacer las necesidades colectivas.

Hacen parte de los componentes construidos del sistema de espacio público del municipio de Bucaramanga:

a. Áreas de las redes de infraestructura vial: peatonal, vehicular y para modos alternativos, constituidas por:

1) Áreas de los perfiles viales peatonales tales como: andenes, bulevares, alamedas, rampas, túneles y puentes peatonales.

2) Áreas de los componentes de los perfiles viales vehiculares tales como:

a) Calzadas, carriles, cunetas y separadores.

b) Cruces o intersecciones tales como: esquinas, gloriets, orejas, viaductos, puentes y túneles vehiculares.

3) Áreas de los componentes de los perfiles viales para modos alternativos tales como: ciclorrutas, cables aéreos, etc.

b. Áreas de articulación del espacio público y puntos de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

c. Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos y artísticos.

d. Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, se incorporan como tales en el Plan de Ordenamiento Territorial, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos.

**Artículo 31°. Subsistema de elementos complementarios.** Hacen parte de este subsistema los siguientes componentes:

### **1. Componentes de la vegetación natural e intervenida.**

a. Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.

### **2. Componentes del amoblamiento en áreas urbanas.**

#### **a. Mobiliario y amoblamiento urbano.**

##### **1) Mobiliario:**

a) Elementos de comunicación tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental (estación de monitoreo ambiental), mensajes, teléfonos, cartelera locales, pendones, mogadores y pasacalles autorizados.

b) Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos, bicicleteros.

c) Elementos de ambientación tales como: luminarias, protectores y rejillas de árboles, materas, bancas, pérgolas, parasoles y murales.

d) Elementos de recreación tales como: juegos y gimnasios al aire libre.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

e) Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de video para seguridad, cámaras de video para el tráfico, sirenas, hidrantes y equipos contra incendios.

f) Elementos de aseo tales como cestas para basura y canecas para reciclaje, surtidores de agua.

g) Elementos de las redes de servicios públicos tales como: armarios, cajas, tapas y medidores.

### 2) Amoblamiento urbano:

a) Elementos de servicio como casetas para venta, casetas para información, módulos para lustradores de calzado, paraderos de bus y paneles publicitarios.

b) Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos y puntos limpios de escala local con contenedores subterráneos.

c) Obras de arte tales como: esculturas y monumentos.

d) Los demás elementos contenidos en el Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga según su clasificación como mobiliario o amoblamiento urbano (MEPB).

### b. Señalización.

1) Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.

2) Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.

3) Elementos de señalización aérea.

4) Los demás elementos contenidos en el Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga (MEPB).

## SUBCAPÍTULO 4°. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

**Artículo 32°. Definición de Sistema de Equipamientos.** Comprende el conjunto de espacios y edificios que conforman la red de servicios sociales, culturales, de seguridad y justicia, comunales, de bienestar social, de educación, de salud, de culto, deportivos y recreativos, de administración pública y de servicios administrativos o de gestión de la ciudad, de carácter público, privado o mixto, que se disponen de forma equilibrada en todo el territorio del municipio y que se integran funcionalmente y de acuerdo con su escala de cubrimiento con las centralidades urbanas.

Este sistema se desarrolla en el componente urbano dentro de las disposiciones del área de actividad dotacional.

## SUBCAPÍTULO 5°. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

**Artículo 33°. Definición de Sistema de Servicios Públicos.** El sistema de servicios públicos es aquel que agrupa las infraestructuras de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, gas, energía eléctrica y telecomunicaciones, aseo y manejo de residuos, que se ordenan en forma de redes jerarquizadas e interdependientes dispuestas en el territorio urbano siguiendo las políticas establecidas en este Plan.

**Artículo 34°. Acciones para garantizar la prestación de los servicios públicos.** Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios básicos, se adoptan las siguientes acciones:

1. Establecer mecanismos interinstitucionales que permitan una coordinación adecuada entre las





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY 2014**  
de 20

diferentes entidades y empresas de servicios públicos, en la intervención que cada una de ellas debe tener en los procesos de planeación y ejecución de actuaciones urbanísticas.

2. La ejecución de las obras para la instalación, modificación, reposición o reparaciones de todas las redes de servicios públicos, se debe programar de manera simultánea con las obras públicas que adelante el Municipio de Bucaramanga. 3. Coordinar las acciones del municipio con los prestadores de servicios públicos para completar el sistema de servicios públicos en los sectores carentes de los mismos.

**Artículo 35°. Políticas y acciones para la disposición de agua potable.** Una vez definida su viabilidad técnica, las acciones a desarrollar son las siguientes:

1. Continuar con el proyecto de ampliación del sistema de acueducto realizado a través de la Empresa de Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P. (Embalse de Bucaramanga) diseñado para los municipios de Bucaramanga, Girón y Floridablanca, incluidos los ajustes correspondientes.

2. Buscar esquemas de construcción, operación, mantenimiento y administración de los sistemas de acueducto, garantizando la cobertura del servicio público, por lo menos en los porcentajes exigidos por la legislación colombiana en materia de Agua Potable y Saneamiento Básico, según lo establece el Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS) 2000 en su capítulo A.5.

3. Actualizar el plan de expansión de cobertura de agua potable por parte de la Empresa de Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P., para los suelos de expansión urbana.

4. Promover la aplicación de nuevas tecnologías, que conlleven a la eficiencia en los procesos de tratamiento y en la prestación del servicio.

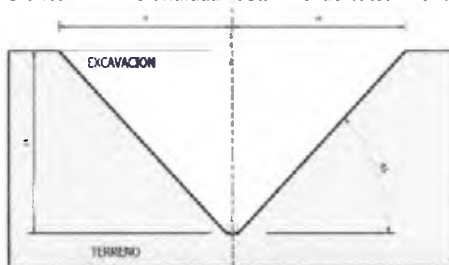
**Artículo 36°. Servicio de alcantarillado.** El sistema de alcantarillado de Bucaramanga está enmarcado dentro del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos de Bucaramanga (PSMV)

Los sistemas de tratamiento de residuos líquidos públicos y privados deben incluir tecnologías que garanticen los estándares de cumplimiento de las normas ambientales que regulan la materia y evitar contaminación principalmente por emisiones, olores y residuos en las zonas de influencia circunvecinas. En caso que tales plantas se ubiquen en zonas aledañas a las áreas de actividad residencial deben contemplar medidas que prevengan y garanticen que las viviendas construidas o proyectadas no se afectarán por las emisiones atmosféricas ni por olores y demás impactos que estas infraestructuras (plantas) puedan generar.

**Parágrafo 1.** Una vez aprobadas mediante acto administrativo, y construidas las nuevas plantas de tratamiento de aguas residuales, sus área de influencia y condicionamientos de uso se entenderán incorporadas al presente Plan.

**Parágrafo 2.** Se deben mantener franjas de servidumbre en función de la profundidad de cada colector, de conformidad con los siguientes criterios:

Gráfica N° 1. Profundidad hasta nivel de batea inferior.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014 de 20

a. Si la profundidad hasta el nivel de batea es inferior a tres metros (3,00 m), la franja de servidumbre es equivalente a dos veces dicha profundidad.

Gráfica N° 2. Profundidad hasta el nivel de batea superior.



b. Si la profundidad hasta el nivel de batea es superior a tres metros (3,00 m), la franja de servidumbre es igual a seis metros (6,00 m).

**Artículo 37°. Objetivos de la actualización del servicio de alcantarillado.** Los objetivos del sistema de alcantarillado son los definidos por la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A E.S.P. en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) teniendo como horizonte de proyecto el año 2017.

**Artículo 38°. Acciones a desarrollar en el servicio de alcantarillado.** Son acciones a desarrollar en el sistema de alcantarillado las siguientes:

1. Cumplir las metas establecidas dentro del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV), gestado por la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P.
2. Fortalecer los programas de ejecución del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) en su parte técnica.
3. Contemplar la posibilidad de estructurar mecanismos de participación económica de sectores privados para la construcción, operación y administración de las plantas de tratamiento.
4. Integrar las áreas de desarrollo propuestas por el presente Plan de Ordenamiento Territorial al sistema actual de alcantarillado y a los proyectos del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) garantizando que no se realicen vertimientos directos o sin el adecuado tratamiento a las cañadas y cauces de agua y que se recuperan ambientalmente los sectores que actualmente presentan vertimientos directos.
5. Adelantar por parte de los prestadores de servicios públicos, investigaciones de tecnología correspondientes a las plantas de tratamiento de aguas residuales y utilizar las que mejores condiciones técnicas, económicas y ambientales ofrezcan.
6. Las empresas prestadoras de los servicios de alcantarillado deben disponer de zonas propias para el tratamiento de las aguas residuales incluyendo los aislamientos necesarios establecidos por la autoridad ambiental.
7. Completar el sistema de alcantarillado en algunos sectores que no se encuentren en zonas de riesgo de la ciudad.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

8. Incorporar dentro del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) la extensión ordenada de las redes de alcantarillado a todo el suelo urbano y suelo de expansión urbana previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 39°. Servicio de energía eléctrica y telecomunicaciones.** Las empresas prestadoras del servicio de energía deben ajustar sus planes de expansión para garantizar la cobertura en los suelos de expansión urbana y la continua y confiable prestación en los suelos urbanos.

Respecto del servicio de telecomunicaciones, es obligación de los prestadores del servicio garantizar la extensión ordenada de las redes de distribución de los servicios a todo el suelo urbano y suelo de expansión urbana previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, en coordinación con las demás obras de los diferentes servicios públicos que compartan el mismo corredor.

**Parágrafo.** Para todos sus efectos, la localización de antenas transmisoras, de telecomunicaciones y estaciones radioeléctricas en suelo urbano y rural del municipio de Bucaramanga, debe realizarse de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Acuerdo Municipal No. 058 de 2013, y su decreto reglamentario, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Las antenas localizadas en áreas de protección ambiental, no podrán modificar de manera sustancial las condiciones físicas y naturales del paisaje, ni alterar los relictos de vegetación nativa y en todos los casos se debe tener en cuenta la normatividad que sobre la materia este vigente.

**Artículo 40°. Independencia de los servicios.** Queda expresamente establecido que la infraestructura para conducir la energía eléctrica, debe ser independiente de aquella que se conforme para la transmisión de telecomunicaciones. En consecuencia, es obligación de los prestadores de estos dos servicios, en coordinación con la administración municipal implementar el programa de soterración de las redes existentes según lo previsto en el presente plan.

**Artículo 41°. Acciones a desarrollar en los servicios de energía eléctrica y telecomunicaciones.** Los prestadores y comercializadores de los servicios públicos de energía eléctrica y telecomunicaciones entre otras deben adelantar las siguientes acciones:

1. Proyectar las necesidades de expansión de los servicios de energía eléctrica y de telecomunicaciones, de acuerdo con las áreas de desarrollo y de expansión urbana definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.

2. El redimensionamiento periódico del sistema de energía debe garantizar las cargas requeridas y las fuentes de energización, tecnología y normas de los componentes físicos de las redes de suministro de alta, media y baja tensión, en las zonas urbanas y en los futuros desarrollos.

3. Estructurar los programas de alumbrado público para las zonas de futuro desarrollo y los de mejoramiento del mismo en los sectores en los cuales existe déficit.

4. Definir y ejecutar los programas para soterrar o subterranizar las redes aéreas.

5. Las empresas prestadoras o comercializadoras del servicio de energía eléctrica deben adoptar, acoger y exigir el cumplimiento de la Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía, en cuanto a las distancias de seguridad, zonas de servidumbres, afectaciones y demás normas establecidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo.** Las solicitudes de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, deben incluir en el plano del predio o predios objeto de licenciamiento, la representación gráfica de las redes eléctricas, transformadores y postería que las componen, señalando las correspondientes distancias de seguridad.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21

MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Artículo 42º. Instalación de redes dentro el perímetro urbano, zonas de expansión urbana, áreas suburbanas y parcelaciones rurales del Municipio.** Para estos efectos se observarán los siguientes parámetros:

1. Las empresas prestadoras y comercializadoras de servicios públicos de energía y telecomunicaciones, deben realizar la soterración de sus redes de media y baja tensión y de telecomunicaciones en los siguientes casos:

- a. El desarrollo de todo nuevo proyecto de construcción o ampliación de los existentes con usos comercial, industrial y dotacional en cualquier zona de la ciudad.
- b. En los nuevos desarrollos residenciales en zonas con estratos socioeconómicos 1, 2, 3, 4, 5 y 6, o cuando se trate de una ampliación de los mismos, incluidos las obras que se adelanten para el SITM Metrolinea.
- c. En la totalidad de las áreas con tratamiento de renovación urbana, desarrollo y suelos de expansión urbana, así como en las áreas suburbanas y parcelaciones rurales del Municipio.

La clasificación de los niveles de tensión en corriente alta, media, baja y muy baja tensión se toma según lo establecido en la Resolución 18-1294 de 2008 expedida por el Ministerio de Minas y Energía o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

2. Las nuevas redes eléctricas tanto de baja, muy baja, media tensión y redes de telecomunicaciones (telefonía, radio, televisión, transmisión de voz y datos, entre otros) deben ser subterráneas en zonas urbanas y de expansión urbana con estratos socioeconómicos 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

3. En las zonas de nuevos desarrollos en área urbana y de expansión urbana para estratos socioeconómicos 3, 4, 5 y 6 se debe realizar la soterración de todas las redes construyendo y/o usando los cárcamos o ductos, de acuerdo con lo especificado en el Decreto municipal 067 de 2008 "Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB)" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

4. Las empresas prestadoras y comercializadoras de servicios públicos de energía y telecomunicaciones, deben estructurar antes del 31 de diciembre de 2015 y ejecutar en un cien por ciento (100%) antes del 31 de diciembre de 2020 como plazos improrrogables, los programas de soterración de todas las redes existentes y nuevas en las zonas urbanas clasificadas como estratos socioeconómicos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 y en las vías arterias urbanas de la ciudad.

5. En zonas donde se han ejecutado o se vayan a ejecutar proyectos de soterración no se permite la instalación de redes aéreas.

6. Las nuevas redes eléctricas tanto de baja como de media tensión, y las redes de telecomunicaciones podrán ser aéreas para las construcciones en zonas urbanas y de expansión urbana clasificadas como de estratos socioeconómicos 1 y 2. Las redes aéreas de baja tensión deben ser transportadas en un cable único (trenzado polifásico).

7. Se prohíbe el alquiler de postería y demás elementos para tender redes aéreas en las zonas de la ciudad.

**Parágrafo 1.** En las redes de alumbrado público, y comunicaciones (telefonía, radio, televisión, transmisión de voz y datos, cable y similares), debe aplicarse el criterio de redes de baja tensión (Artículo 8 de la Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya).

**Parágrafo 2.** La Secretaría de Planeación Municipal, en conjunto con los representantes de las empresas prestadoras de servicios por cable (Electrificadora de Santander, empresas de comunicaciones, TV cable, etc.), debe definir los corredores necesarios para la construcción de las redes subterráneas.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

**Parágrafo 3.** Con el objeto de garantizar la perfecta coordinación de la actividad de las empresas de servicios públicos entre sí y de éstas con la planificación del territorio, las empresas prestadoras de servicios públicos o de particulares, deberán presentar el programa de soterración a más tardar el 30 de Septiembre de 2015 a la Secretaría de Planeación, quien coordinará con la Secretaría de Infraestructura su aprobación antes del 31 de diciembre de 2015, mediante resolución motivada.

**Parágrafo 4.** Las distancias mínimas de protección a las líneas de transmisión de energía son las determinadas en la Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, así:

- Para líneas eléctricas de 200 Kv, un corredor de 32 metros, o 16 metros a cada lado del eje.
- Para líneas eléctricas de 500 Kv, un corredor de 64 metros, o 32 metros a cada lado del eje.
- Para líneas eléctricas de baja y media tensión un corredor de 24 metros, o 12 metros a cada lado del eje.

Las demás distancias de seguridad y normas técnicas específicas deben ser consultadas en el RETIE.

**Artículo 43°. Servicio de gas natural domiciliario.** Las empresas prestadoras del servicio deben garantizar la provisión futura del servicio para la ciudad, mediante el aprovechamiento óptimo de las fuentes generadoras y de la infraestructura de conducción y distribución.

**Artículo 44°. Acciones a desarrollar en el servicio de gas natural domiciliario.** Las empresas prestadoras del servicio de gas natural deben:

1. Proyectar las necesidades de expansión del servicio de gas natural domiciliario, de acuerdo con los suelos de expansión urbana definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. En las zonas de nuevos desarrollos deben realizar la soterración de todas las redes construyendo y/o usando los cárcamos o ductos de acuerdo con lo especificado en el Decreto municipal 067 de 2008 "Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB)" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya

**Artículo 45°. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas de gas natural domiciliario.** Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para los usos residencial, comercial, dotacional y/o industrial, están obligados a:

1. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de la obra.
2. Contar con la aprobación por parte de la empresa prestadora del servicio en el momento de entrar en operación dicho servicio.

**Artículo 46°. Servicio de aseo.** Las empresas de aseo que presten el servicio en el municipio de Bucaramanga, deben establecer medidas tendientes a la incorporación del sistema de separación en la fuente de residuos sólidos, así como el desarrollo de campañas dirigidas a crear una cultura de adecuada convivencia con el medio ambiente urbano, involucrando la Gestión Industrial de Residuos Sólidos de manera sostenible, de conformidad con los Acuerdos municipales y Decretos Reglamentarios.

Se acoge el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) Metropolitano, adoptado por la Junta Metropolitana de Bucaramanga mediante Acuerdo Metropolitano No. 002 de 2005 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, respetando los sitios evaluados y seleccionados, para la ubicación de sistemas de disposición final de residuos sólidos, en la tecnología de relleno sanitario.

**Artículo 47°. Acciones a desarrollar en el servicio de aseo.**



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

1. Racionalizar y optimizar las rutas de recolección de basuras que presentan deficiencias en la recolección por sitios de difícil acceso, así como la ampliación del perímetro de cobertura del servicio que permita integrar al Plan Maestro de Aseo, las nuevas zonas de desarrollo definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Integrar al Plan Maestro de Aseo las escombreras autorizadas, con el fin de garantizar la buena disposición y manejo de este material.

3. Implementar los puntos limpios en el Municipio de Bucaramanga cuya localización debe hacerse en razón a la capacidad de recepción y manejo de los residuos permitidos según la escala local, zonal o metropolitana, de conformidad con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos del Municipio en concordancia con la normatividad ambiental aplicable.

4. Fomentar la cultura de consumo sostenible, reduciendo la cantidad de residuos; acompañado de una gestión integral de éstos que incluya etapas de separación en la fuente, almacenamiento temporal, recolección y transporte y transferencia adecuados, aprovechamiento mediante re-uso y reciclaje, así como disposición final de los residuos no aprovechables mediante la mejor tecnología disponible.

**Artículo 48°. Escombros y escombreras.** En concordancia con lo dispuesto en la Resolución 541 de 1994 expedida por el hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Resolución 0254 de 2010 expedida por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, se permite la disposición final de escombros, elementos y materiales sueltos o residuos de obras de construcción, en escombreras públicas, privadas o mixtas, en los siguientes sitios demarcados en los planos U-4 de áreas de actividad y U-9 zonificación de restricciones a la ocupación:

1. Predio perteneciente a los antiguos predios de la ladrillera Bucaramanga que forma parte del Plan Parcial Provincia de Soto.

2. Predio Cemex, zona rural al oriente del barrio Colorados, zona delimitada para escombrera.

**Parágrafo 1.** Durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial se podrán autorizar nuevos sitios para disposición de escombros en armonía con lo dispuesto en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS).

**Parágrafo 2.** Los sitios de depósitos de escombros no autorizados o los que estén autorizados pero que carezcan de un adecuado manejo técnico están prohibidos en todo el territorio municipal.

**Parágrafo 3.** Los excedentes de los manejos de tierras y escombros resultantes de procesos de urbanización o construcción no pueden ser vertidos en espacio público, vías, taludes, escarpes, rondas hídricas o cauces y demás suelos de protección ambiental no autorizados.

**Parágrafo 4.** Para todos los efectos legales los sitios en donde se desarrolle o se haya desarrollado depósito de escombros quedan clasificados como suelo de protección y por ende no podrán ser objeto de procesos de urbanización o construcción.

**Artículo 49°. Zonas y predios con llenos sueltos.** Los sitios y predios donde se hayan adelantado acciones de llenos por acumulación de tierras y agregados sueltos, o nivelaciones topográficas, ubicados en suelo urbano, expansión o rural, tendrán posibilidad de desarrollarse siempre y cuando se ajusten a lo establecido en la Ley 400 de 1997, el Decreto 092 de 2011 y la norma sismoresistente NSR-10, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

### CAPÍTULO 3°. GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES.

**Artículo 50°. La gestión del riesgo de desastres en el municipio de Bucaramanga.** La incorporación de la gestión del riesgo en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, orienta y articula





## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

las políticas y acciones de gestión ambiental, ordenamiento del suelo y adaptación al cambio climático sostenido en el tiempo, que contribuyen a planificar el desarrollo y la ocupación sostenible y segura del territorio, a partir de la reducción del riesgo de desastres y evitando la configuración de nuevas condiciones de riesgo.

Por ende, este Plan ha atendido los procesos de conocimiento del riesgo acogiendo los estudios disponibles y eventos acaecidos, para racionalizar la intervención sobre el territorio; orienta el crecimiento hacia los lugares más seguros y los desestimula en aquellos donde existen amenazas naturales, socionaturales o antropogénicas no intencionales. Además, reconoce los efectos del cambio climático y sus manifestaciones, determinando parámetros y acciones estratégicas y prioritarias en materia de gestión del riesgo de desastres y manejo territorial, con miras al logro de la ocupación y aprovechamiento sostenible y seguro del territorio.

Lo anterior se concreta en la categorización del suelo rural y la zonificación de restricciones a la ocupación en el suelo urbano, que articula las condiciones ambientales y amenazas, con el uso y desarrollo sostenible del municipio.

**Artículo 51º. Priorización de acciones para la gestión de riesgo.** En concordancia con la Ley 1523 de 2012, la incorporación de la gestión del riesgo en el municipio de Bucaramanga, a cargo de la oficina encargada de la Gestión del Riesgo, debe tener en cuenta las acciones priorizadas que se presentan a continuación con el fin de articularlas en los programas, proyectos y financiación del Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres y del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial que hace parte del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal.

**1. Acciones para el conocimiento del riesgo.** En el enfoque municipal de la gestión del riesgo es necesario identificar, analizar, evaluar, monitorear y hacer seguimiento del mismo y sus componentes, de tal forma que esto permita optimizar los procesos de reducción del riesgo y de manejo de desastres. En este sentido se establece lo siguiente:

a. Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de las construcciones institucionales estratégicas según los parámetros establecidos en la norma sismo resistente vigente.

b. Incorporación de los estudios sobre amenazas existentes en el territorio urbano, para señalamiento y delimitación de las zonas expuestas a amenazas derivadas de fenómenos naturales, socionaturales o antropogénicas no intencionales, que se presentan en el Artículo 52º "Amenazas naturales por movimientos en masa, inundación y flujos torrenciales en el área urbana del municipio" y en el Artículo 53º "Amenaza sísmica" y en el Plano "U-6 Amenazas y riesgos urbanos" del presente Plan.

c. Evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo, a través de estudios que permitan identificar e implementar acciones para determinar las zonas de riesgo en los asentamientos humanos y sus respectivas acciones. Se priorizan las siguientes zonas:

Cuadro N° 8. Zonas para el desarrollo de estudios de vulnerabilidad y riesgo por movimiento en masa.

BARRIOS	BARRIOS INCOMPLETOS
Estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo ejecutados entre el 2008-2011	
Comuna 1: El Pabón Comuna 14: todos los barrios incluidos en el Cerro de Morroncillo Comuna 9: Antonia Santos, San Pedro, San Martín, Quebrada la Iglesia Comuna 10: Cristal Bajo Comuna 11: Porvenir	
Estudios de amenaza ejecutados entre el 2008-2011	
Sectores de los barrios: Pabón - Villa Patricia, cañada entre barrios Villas de San Ignacio y Villa Alegría I, Villa María III, Villa Rosa, Villa Helena I, la Independencia, el Diviso, Vegas de Morroncillo, Buenos Aires, Limoncillo, Morroncillo, Buenavista, Nariño, Pan de Azúcar, los Cedros, Santander, Don Bosco, Pantano II, Balconillos, Ceiba, Cordónillo II, Juan XXIII, Bucaramanga, Ciudad Venecia, Conquistadores, la Gran Ladera, Quebrada la Iglesia I, la Floresta, Guayacanes, San Martín	Manzana 10



# CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

BARRIOS	BARRIOS INCOMPLETOS
Diamante II, Malpaso, Granjas de Provenza, Bnsas de Provenza, Cristal Bajo	
<b>Estudios de vulnerabilidad y riesgo por ejecutar</b>	
<b>Sector 1 Cuellar:</b> Balcones del Sur, Brisas de Provenza, Bnsas del Paraíso, Punta Paraíso, Viveros de Provenza, Granjas de Provenza, Granjas Reagan, Luz de Salvación I, Luz de Salvación II, Granjas de Julio Rincón y Villa del Nogal	
<b>Sector 2 Norte:</b> Independencia, Bosque Norte, Transición, Villa Mercedes, Juventud, San Cristóbal, el Plan, Esperanza I, II y III, Regadero Norte, Lizcano I y II, los Angeles, Villa Helena, Villa Rosa, Olas Altas, San Valentín, Villa María I, II y III, Alto del Progreso, Paisajes del Norte, Olas II, Villa Rosa, Villa Alicia y Puerto Rico.	Nuevo Horizonte de la Mano de Dios, Moneque, Mirador Norte, Delicias Norte, Divino Niño I y Divino Niño II
<b>Sector 3 Occidental:</b> 12 de Octubre, el Círculo, Cordóncillo I y II, Antigua Colombia, 20 de Julio, África, Juan XXIII, San Martín, San Pedro Claver, Quebrada la Iglesia, Nápoles, Nariño, Campo Hermoso, Pantano I, II y III y Guayaques	Camilo Torres, Villas del Girardot, Milagro de Dios, Zarabanda, Cuyanita, Ciudad Perdida, San Gerardo I, San Gerardo II, Manzana 10, la Guacamaya, Laureles I y el Fonce.
<b>Sector 4 Oriental:</b> En el sector rural la Moleña y Miramanga	

**Cuadro N° 9.** Zonas para el desarrollo de estudios de amenazas por inundación, desde la confluencia del Río de Oro y Río Surata, hasta 1km aguas arriba del Río Surata.

BARRIOS
Villa Alicia y Café Madrid (zonas denominadas la Virgen, Swiche, el Tunal, Sector la Loma, la Playa y el Cable)

**Cuadro N° 10.** Estudios específicos y diseños a partir de los resultados del estudio de actualización de amenazas por inundación del Río de Oro sector Bahondo hasta la confluencia con el Río Surata (tramo municipio de Bucaramanga).

BARRIOS	BARRIOS INCOMPLETOS
Rincón de la Paz (17 de Enero y 17 de Febrero)	Gallineral, José Antonio Galán, 5 de Enero y Carlos Pizarro

**Cuadro N° 11. Estudio de estabilidad de laderas.**

BARRIOS	ASENTAMIENTOS RURALES
La Gloria, Don Bosco, los Anaya, Campo Hermoso, Penmetral, Balconitos, Malpaso, Charta, los Conquistadores y las Hamacas.	Santa Bárbara

d. Culminación de los estudios de microzonificación sísmica, en coordinación con las autoridades competentes en la materia.

e. Análisis de los riesgos tecnológicos asociados a actividades peligrosas, almacenamiento y transporte de sustancias y/o mercancías peligrosas, así como los demás asociados a la actividad industrial, funcionamiento del aparato productivo y obras de gran magnitud para el manejo de infraestructuras.

f. Los estudios de riesgo deben incluir la formulación de planes estratégicos de intervención para el mejoramiento integral del hábitat, que contengan las acciones y el enfoque programático en el corto, mediano y largo plazos para las zonas estudiadas, conducentes a mejorar las condiciones de resistencia y resiliencia de las comunidades más vulnerables.

**Parágrafo.** Los sectores subnormales que pasaron a ser barrio incompletos, según el Acuerdo 002 de 2013, deben ser considerados para estudios de amenaza, riesgo y/o vulnerabilidad, según su particularidad, priorizándolos según los recursos presupuestales disponibles.

**2. Acciones para la reducción del riesgo de desastres.** Medidas de intervención restrictiva y prospectiva enfocadas a evitar o neutralizar la amenaza o la exposición y vulnerabilidad ante la misma, mediante la formulación de instrumentos previstos y desarrollados en el presente Plan y que se enuncian a continuación:

*[Firma]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

# 21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20. \_\_\_\_\_

a. Formulación e implementación de la zonificación de restricciones a la ocupación, que armoniza las decisiones de desarrollo urbano y las condiciones de amenazas específicas del Municipio, como acción concreta para orientar el crecimiento hacia los lugares más seguros. Esta zonificación está contenida en el Capítulo 6° denominado "restricciones a la ocupación por amenazas y riesgos".

b. Gestión de la intervención de las construcciones institucionales en el Municipio de Bucaramanga, para adecuar sus sistemas estructurales según las exigencias del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, dando prioridad al grupo IV "edificaciones indispensables".

c. Todas las entidades públicas y privadas que desarrollen actividades que generen amenazas de origen tecnológico y manejo de grandes redes de infraestructura deben realizar análisis de riesgos que contemplen y determinen la probabilidad de ocurrencia de desastres y contar con los respectivos planes de emergencia y contingencia, que contengan como mínimo las medidas de prevención y mitigación, y los recursos técnicos y humanos necesarios para prevenir daño al ambiente o a las personas.

**3. Gestión del riesgo y manejo del desastre.** Proceso que debe ser desarrollado en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres con la concurrencia de todas las entidades públicas y privadas del municipio, atendiendo lo establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 52°. Amenazas naturales por movimientos en masa, inundación y flujos torrenciales en el área urbana del municipio.** En el siguiente cuadro se acogen las categorías de amenazas existentes en el territorio urbano a partir de los estudios disponibles, que se concretan en el Plano "U-6 Amenazas y riesgos urbanos" y en la zonificación de restricciones a la ocupación.

Los estudios incorporados son:

1. Zonificación de amenaza por movimientos en masa de algunas laderas de los municipios de Bucaramanga, Floridablanca y Girón (INGEOMINAS Revisión - 2009).
2. Actualización de amenaza por inundación del Río de Oro sector Bahondo hasta la confluencia con el Río Surata (CDMB 2010).
3. Estudio de evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo en el barrio el Pablón año 2009.
4. Actualización del plan general para el control de la erosión en el municipio de Bucaramanga (CDMB 2011).
5. Mapa de amenazas urbanas (Revisión parcial extraordinaria Plan de Ordenamiento Territorial 2002).
6. Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para distintas zonas de la ciudad.

**Cuadro N° 12. Categorías de amenazas naturales.**

ZONAS	ÁREA Ha
<b>ZONA I.</b> Zonas de ladera de pendiente bajas a medias, desde menores a 5° hasta 25°, con espesores de suelos entre 4.0 y 13.0 metros, depósitos predominantemente de tipo residual, fluvial y fluvio-torrencial, y algunos sectores de roca dura especialmente en el límite oriental del área. Esta zona presenta baja probabilidad a la ocurrencia de procesos de inestabilidad en laderas debido a las características propias de los materiales y a la morfología y condiciones ambientales actuales, especialmente en aquellos con una menor intervención antrópica. Se recomienda que en estas zonas se haga un manejo y uso adecuado del suelo que evite la erosión y mantenga la condición de estabilidad actual.	1260.37 Aprox.
<b>ZONA II.</b> Zona de ladera de pendiente media a alta entre 25° y 35 grados aproximadamente, afectando suelos de tipo aluvial, residual, coluvial antiguo y algunos fluvio-torrenciales, entre 2.0 y 4.0 metros de espesor aproximadamente y rocas intermedias con algún grado de meteorización. Esta zona presenta probabilidad media a los movimientos en masa de menor magnitud de tipo caída, falla en cuña y falla planar en macizos rocosos y deslizamientos traslacionales en depósitos de suelo y se asocia a algunos procesos erosivos y de flujos en las zonas de escarpes de terrazas medias, por lo cual se esperarían daños localizados comprometiendo algunas zonas habitadas de la zona urbana. En zonas no habitadas se recomienda la ejecución de estudios detallados de estabilidad en caso que se quiera realizar desarrollos urbanísticos u obras de infraestructura. En zonas habitadas se recomienda la implementación de obras y medidas de mitigación y control definidas a partir de estudios de estabilidad detallados.	486.16 Aprox.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

ZONAS	AREA Ha
<b>ZONA III:</b> Corresponde a las laderas de pendiente alta, superior a 35° grados, con espesores de suelos entre unos pocos centímetros hasta 2 metros; asociados a suelos residuales, coluviales recientes, rocas intermedias y algunas blandas. Esta zona presenta alta probabilidad a los movimientos en masa de magnitud importante tipo deslizamiento traslacional en suelos y caídas, falla en cuña y fallas planares en rocas, que implicarían en términos generales daños severos en las zonas involucradas, relacionados con destrucción de total o parcial de viviendas, caminos, carreteables, vías principales, redes de alcantarillado y acueducto, sistemas de drenajes, canales y alcantarillas y en general afectación de la infraestructura asociada. En la actualidad estas zonas se encuentran afectadas por flujos superficiales y evidencias de agrietamientos que pueden ser asociados a movimientos en masa y en general presentan una alta intervención antrópica. En zonas habitadas se recomienda su intervención mediante obras de control y mitigación definidas a partir de estudios detallados de estabilidad, con el fin de minimizar los daños asociados a la ocurrencia de eventos. Para las zonas afectadas por procesos erosivos se recomienda ejecutar procesos de recuperación de suelos. En zonas no habitadas se debe exigir la ejecución de estudios de estabilidad y definición de obras de mitigación para autorizar nuevos desarrollos urbanísticos y de infraestructura.	1559,93 Aprox.
<b>ZONA IV:</b> Incluye laderas de pendiente muy alta, superior a 40° principalmente, con espesores de suelos entre unos pocos centímetros hasta 1,0 a 2,0 metros; asociados a suelos residuales, suelos coluviales recientes, rocas intermedias y blandas. Esta zona presenta muy alta probabilidad a los movimientos en masa de gran magnitud del tipo deslizamiento traslacional en suelos y caídas, fallas en cuña y fallas planares en rocas. Esta zona se encuentra afectada por flujos superficiales, caídas, y desprendimientos, así como evidencias de agrietamientos que pueden ser asociados a movimientos en masa. Por la magnitud y el tipo de eventos puede presentarse pérdida de vidas humanas, destrucción parcial o total de viviendas, obstrucción o destrucción de caminos, carreteables, vías principales, sistemas de drenajes, canales y alcantarillas; pérdida drástica y rápida de la resistencia del material, hundimientos, generación de escarpes, levantamientos del terreno, cambios en el nivel freático, afloramientos y empozamientos de agua. En general presentan una alta intervención antrópica y procesos erosivos intensos. En esta zona se incluyen algunas áreas de depósitos de mayor espesor muy puntuales y asociadas a deslizamientos de tipo rotacional. En general, la mitigación y control de los eventos que se presentan en estas zonas mediante obras de estabilización puede resultar en costos muy altos para lo cual se requiere la evaluación de la relación costo/beneficio. Se requiere la implementación de medidas estructurales y no estructurales para evitar el incremento de los eventos activos, las cuales deben definirse mediante estudios detallados de estabilidad realizados de manera integral incluyendo áreas aledañas con diferente nivel de amenaza. Para las zonas afectadas por procesos erosivos se debe ejecutar medidas de recuperación de suelos de manera inmediata.	361,88 Aprox.
<b>ZONA V</b> Amenaza por flujos fluvio-torrenciales con espesores menores a 0,1 m. como producto del aporte de materiales provenientes de flujos de lodos (limos, arcillas y arenas) detonados por lluvias intensas, generalmente con velocidades medias a rápidas, es decir, con menores que 1,0 m/s. Se puede presentar al menos una vez cada 25 años y por sus características puede generar afectación menor de viviendas e infraestructura.	90,95 Aprox.
<b>ZONA DE INUNDACIÓN</b> Amenaza por inundación que incluye las áreas que están dentro de la cota de inundación a 500 años.	177,80 Aprox.
<b>AMENAZA SÍSMICA: TODO TERRITORIO MUNICIPAL</b>	

**Artículo 53°. Amenaza sísmica.** Hasta tanto se cuente con un estudio en detalle sobre amenaza sísmica y se hayan culminado los estudios de microzonificación sísmica de Bucaramanga, los cuales una vez aprobados se entenderán incorporados al presente plan, se acogen los lineamientos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en todos sus capítulos o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y especialmente los siguientes parámetros definidos en el capítulo 2-A de dicha norma:

**Aa:** Caracteriza los movimientos sísmicos del terreno, causadas por sismos relativamente cercanos en el rango de periodo de vibración de las edificaciones comprendidas entre 0.1 y 0.5 s lo cual corresponde a edificaciones entre uno y cinco pisos de altura.

**Av:** Caracteriza movimientos sísmicos de sismos fuertes ocurridos a distancia moderadas a través de aproximadamente 1 s, lo cual corresponde a edificaciones de 10 pisos o más.

Para el territorio de Bucaramanga los valores de Aa y Av son 0,25, por cuanto a amenaza alta por sismicidad.

**Artículo 54°. Riesgo.** De conformidad con los estudios técnicos con que cuenta el Municipio de Bucaramanga, el sector Villa Lina parte baja del Barrio el Pablón, el sector noroccidental del barrio Villa Rosa y el barrio Villa Helena I, se consideran zonas de riesgo no mitigable y por ende suelos de protección con manejo de zonas verdes no ocupables y/o parques cuya intervención, recuperación y sostenibilidad debe desarrollarse de acuerdo con la priorización establecida en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. En consecuencia en éstos sectores quedan totalmente prohibidos los desarrollos de urbanización y de construcción.

**Parágrafo.** Los resultados de los estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo que se adelanten en el municipio de Bucaramanga por las autoridades competentes, se podrán incorporar a la



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

reglamentación vigente mediante decreto expedido por el alcalde municipal. La revisión de los mencionados estudios por parte de la autoridad ambiental se sujeta a lo determinado en las normas vigentes en materia de gestión del riesgo.

### CAPÍTULO 4°. PATRIMONIO CULTURAL.

**Artículo 55°. Concepto de Patrimonio Cultural.** El patrimonio cultural se concibe como el conjunto de bienes y manifestaciones culturales materiales e inmateriales, que se encuentran en permanente evolución transformado el vivir de las comunidades. Dichos bienes y manifestaciones se constituyen en valores estimables que conforman sentidos y lazos de pertenencia, identidad y memoria para un grupo o colectivo humano.

**Artículo 56°. Patrimonio Cultural Inmueble.** El patrimonio cultural inmueble del municipio se encuentra integrado por los Bienes de Interés Cultural que pueden pertenecer al grupo urbano en la medida que se trate de sectores de conservación o espacio público o del grupo arquitectónico cuando sean edificaciones individuales. Este patrimonio puede estar ubicado en suelo urbano o rural.

**1. Patrimonio cultural inmueble en suelo urbano.** Está conformado por bienes inmuebles y monumentos en espacio público que constituyen valores representativos de la memoria de la ciudad. Los Bienes de Interés Cultural ubicados en área urbana están conformados por manzanas, conjuntos urbanísticos, inmuebles individuales y/o por algunos elementos del espacio público como lo son algunas calles, avenidas, plazas y parques.

**2. Patrimonio cultural en suelo rural.** Se encuentra integrado por bienes inmuebles y elementos de espacio público que incluye: casas de haciendas y caminos históricos (caminos reales y servidumbres).

**Artículo 57°. Elementos de la valoración del Patrimonio Cultural municipal.** Son los siguientes:

1. Elementos del Grupo Arquitectónico: de arquitectura habitacional, religiosa, institucional, para el comercio, la industria, el transporte y conjuntos arquitectónicos.
2. Elementos del Grupo Urbano, sectores urbanos y espacio público.

**Artículo 58°. Criterios para la valoración del Patrimonio Cultural municipal.** El reconocimiento de los elementos significativos del patrimonio inmueble debe incorporarse al componente cultural con criterios que caracterizan la estructura física, a través del tiempo. La valoración del patrimonio cultural del municipio de Bucaramanga se hace siguiendo los criterios de valoración establecidos por el Ministerio de Cultura.

Los criterios de valoración establecidos por el Ministerio de Cultura que se han tenido en cuenta son los siguientes:

1. Antigüedad.
2. Autoría.
3. Autenticidad.
4. Constitución del bien.
5. Forma.
6. Estado de conservación.
7. Contexto ambiental.
8. Contexto urbano.
9. Contexto físico.
10. Representatividad y contextualización sociocultural.

**Artículo 59°. Valores atribuibles a los Bienes de Interés Cultural de carácter municipal.** Los valores atribuibles a los Bienes de Interés Cultural pueden ser, históricos, estéticos y/o simbólicos.



# CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

**Parágrafo.** Un bien para ser declarado como Bienes de Interés Cultural del ámbito municipal puede reunir todos o algunos de los valores establecidos o basarse en uno o varios de los criterios de valoración señalados en el artículo anterior.

**Artículo 60º. Bienes de Interés Cultural del municipio en suelo urbano.** Estos se clasifican en: Bienes Inmuebles de Interés Cultural del grupo urbano que incluye los monumentos y esculturas en espacio público y los Bienes Inmuebles de Interés Cultural del grupo arquitectónico:

**1. Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Urbano.** Está conformado por:

- Sectores ubicados en área urbana: fracción del territorio de una población dotada de fisonomía, características y rasgos distintivos que le confieren cierta unidad y particularidad.
- Espacio Público: conjunto de inmuebles de uso público, y de elementos de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

**2. Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico.** Construcciones de arquitectura habitacional, institucional, comercial, industrial, militar, religiosa, para el transporte y las obras de ingeniería.

**Artículo 61º. Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico del municipio.** Los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico ubicados en el municipio son los siguientes:

**Cuadro N° 13. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.**

1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ÁMBITO NACIONAL (BIC - N)		
Nombre	Dirección	Acto de Declaratoria
Capilla de Los Dolores	Carrera 10 No. 35 - PAR	Decreto 2210 21-VII-1954
Casa de Bolívar	Calle 37 No 12-35	Resolución 1613 26-XI-1999
Casa en donde nació el General Custodio García Rovira	Calle 35 No 8-44, 68, 78	Ley 48 1-IX-1966
Edificio del Antiguo Colegio de Nuestra Señora del Pilar	Carreras 19 y 20, Calles 31 y 32	Decreto 1910 2-XI-1995
Coliseo Peralta	Carrera 12 41-70 41-80, Calle 42 11-55 11-75 11-85	Decreto 292 24-II-1975
Estación del Ferrocarril Café Madrid	Inspección Departamental Estación Madrid	Decreto 746 24-IV-1995

**Cuadro N° 14. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Departamental.**

2. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ÁMBITO DEPARTAMENTAL (BIC - D) GRUPO ARQUITECTÓNICO		
Nombre	Dirección	Acto de Declaratoria
Iglesia de San Laureano	Camara 12 No 36-08 Despacho Parroquial	Resolución 000015 de enero 04 de 2010
Casa donde nació Luis Carlos Galán Sarmiento	Calle 36 No 24-82	Resolución 00001 de julio 17 de 2009

**Cuadro N° 15. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Municipal.**

3. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ÁMBITO MUNICIPAL (BIC - M) GRUPO ARQUITECTÓNICO		
Nombre	Dirección	Acto de Declaratoria
Edificio del Teatro Santander	Calle 33 No. 18 - 60 y carrera 18 No. 33 - 18	Resolución 0088 del 24 de abril de 2007
Iglesia de San Laureano	Carrera 12 36 - 08	Acuerdo 034 de 2000
Club del Comercio	Carrera 20 No. 35 - 37	Acuerdo 034 de 2000
Edificio del antiguo Hotel Bucarica	Carrera 19 No. 35 - 18 / 55	Acuerdo 034 de 2000
Catedral de la Sagrada Familia	Calle 36 No. 19 - 55	Acuerdo 034 de 2000
Edificio C. P. Clausen	Carrera 12 No. 35-05/11/17/23 y Calle 35 No. 12-02/06/10/14.	Acuerdo 034 de 2000
Manzana de la Gobernación de Santander	Calle 37 No. 10 - 30	Acuerdo 034 de 2000
Alcaldía de Bucaramanga	Calle 35 No. 10 - 37	Acuerdo 034 de 2000
Palacio de Justicia	Calle 35 No. 11 - 45, Carrera 11 No. 34 - 45	Acuerdo 034 de 2000
Universidad Industrial de Santander	Calle 9 Carrera 27, Barrio Universidad	Acuerdo 034 de 2000

*[Firma manuscrita]*





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

3 BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ÁMBITO MUNICIPAL (BIC - M) GRUPO ARQUITECTÓNICO		
Villa Olímpica	Calle 9 a 14, Carrera 29 a 32	Acuerdo 034 de 2000
Edificio Amando Puyana Puyana sede Administrativa y Auditorio - Universidad Autónoma de Bucaramanga Campus El Jardín	Avenida 42 No. 48-11	Acuerdo 034 de 2000
Complejo militar	Calle 14 Carreras 33 a 29	Acuerdo 034 de 2000
Edificio del Instituto Municipal de Cultura y/o Biblioteca Pública Gabriel Turbay	Calle 30 No. 26 - 11/	Resolución No. 0490 de 2011
Casa Streithorst	Calle 32 No. 27 - 28 y Carrera 27 No. 32 - 11	Resolución No. 0491 de 2011
Casa Luis Perú de la Croix	Calle 37 No. 11-18	Resolución No. 0492 de 2011
Fundación Museo de Arte Moderno	Calle 37 No. 26-28	Resolución No. 0757 de 2012
Casa Ambrosio Peña Puyana	Carrera 34 No. 41-51 / Calle 42 No. 34-13	Resolución No. 0403 de 2013
Fachada y pórticos de la plaza San Mateo	Calle 34 No. 16-01	Resolución No. 0434 de 2013
Casa Mano Acevedo Díaz	Calle 54 No. 28-28/42	Resolución No. 0440 de 2013

**Parágrafo.** En cumplimiento de la Resolución 1359 de 2013 expedida por el Ministerio de Cultura, en caso que los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional no tengan definida su correspondiente zona de influencia, y hasta tanto se defina la misma, se considerará zona de influencia, el área comprendida por cien metros lineales (100 m) contados a partir de la finalización del área afectada (Bien de Interés Cultural) por cada una de sus fachadas hasta formar un polígono, e incluye predios completos en los casos que estos estén afectados parcialmente.

**Artículo 62º. Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano del municipio.** Los Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano ubicados en el municipio son:

Cuadro N° 16. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Municipal del Grupo Urbano.

1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ÁMBITO MUNICIPAL (BIC - M) GRUPO URBANO		
Nombre	Dirección	Acto de Declaratoria
Construcciones levantadas sobre los predios que hacen parte de las manzanas del Centro Fundacional y Administrativo	Calles 34 y 42 entre Carreras 9 y 13 según lo delimitado en la ficha normativa	Acuerdo 034 de 2000
Parque Cerro de Morronico	Vía a Pamplona Km 1	Acuerdo 034 de 2000

**Artículo 63º. Intervención en el Patrimonio Cultural.** Las intervenciones en el patrimonio cultural del Grupo Urbano o Arquitectónico requieren la previa aprobación del anteproyecto de intervención, expedida por: el Ministerio de Cultura si se trata de Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional, la Gobernación de Santander (Consejo Departamental de Patrimonio) si se trata de Bienes de Interés Cultural del ámbito Departamental y Municipal. La presentación de los anteproyectos de intervención requiere en todos los casos, la aprobación previa de éstos por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

**Parágrafo.** Para estos efectos se tendrán en cuenta los niveles de intervención establecidos en el artículo 20 del Decreto Nacional 763 de 2009, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

### Subcapítulo 1º. PATRIMONIO CULTURAL EN EL SUELO RURAL.

**Artículo 64º. Intervenciones en los Bienes de Interés Cultural en el suelo rural.** Respecto a los Bienes inmuebles de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico, las intervenciones deben conservar la tipología arquitectónica y espacial: fachadas, alturas, volumetría y materiales.

**Artículo 65º. Franja de aislamiento para los Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano - trazado vial en el suelo rural.** En los caminos declarados como BIC deben mantenerse la vía y el trazado, dejando a lado y lado del mismo una franja de aislamiento de mínimo diez metros (10.00 m) que garantice el espacio adecuado para las obras de arte, la delimitación predial y la franja de protección ambiental. Se prohíbe la construcción de vías carreteables para automotores o vías férreas sobre el trazado original de caminos. Solo en circunstancias de excepción podrán ser construidas en paralelo o cruzando el camino, previos estudios técnicos que demuestren la imposibilidad de construir la vía por otro sitio y respetando las características originales del camino.



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

## Subcapítulo 2°. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

**Artículo 66°. Definición de tratamiento de conservación y sus modalidades.** Está orientado a definir las normas urbanísticas y acciones necesarias para proteger, recuperar, y poner en valor las áreas afectadas de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural y/o sectores del ámbito nacional, departamental o municipal así como su zona de influencia, y asegurar su preservación y/o recuperación, involucrándolos a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano haciendo posible su uso, disfrute y permanencia como símbolo de identidad para la ciudad.

Área afectada es la demarcación física del inmueble o conjunto de inmuebles, compuesta por sus áreas construidas y libres, para efectos de su declaratoria.

La zona de influencia es la demarcación del contexto circundante o próximo al Bien de Interés Cultural, necesaria para que los valores del mismo se conserven.

El tratamiento de conservación tiene las siguientes modalidades:

Cuadro N° 17. Modalidades del tratamiento de conservación.

TRATAMIENTO	MODALIDAD	SUB MODALIDAD
CONSERVACIÓN (TCO)	Bienes de Interés Cultural del grupo Urbano (TCOU)	a. Sector Urbano b. Espacio Público c. Trazado urbano
	Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico (TCOA)	a. Agrupación (TCOA-1) b. Individual (TCOA-2)

**1. Conservación de Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Urbano (TCOU).** Se aplica a sectores urbanos, al trazado urbano y al espacio público, que poseen valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos y ambientales singulares y representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad. Esta modalidad se divide en tres (3) sub modalidades:

**a. Sector urbano:** se aplica a sectores o barrios que poseen valores que los hacen representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad y/o les confieren unidad, identidad y singularidad.

**b. Espacio Público:** se aplica a espacios públicos representativos del desarrollo de la ciudad, que cuentan con valores culturales y urbanísticos que deben ser protegidos, preservados y mantenidos, tales como parques, plazas y plazoletas.

**c. Trazado Urbano:** se aplica a trazados singulares del tejido urbano, representativos de procesos de desarrollo urbano de la ciudad, cuya morfología debe ser preservada. Esta categoría no implica la conservación de fachadas o división predial al interior de las manzanas. En las zonas rurales se aplica a caminos reales, sendas y servidumbres que poseen valores históricos y culturales.

**2. Conservación de Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico (TCOA).** Se aplica a edificaciones de arquitectura habitacional, institucional, comercial, industrial, militar, religiosa, para el transporte y a obras de ingeniería que poseen valores históricos, culturales, simbólicos o de reconocimiento social. Esta modalidad se divide en dos (2) sub modalidades:

**a. Agrupaciones (TCOA-1).** Esta sub modalidad incluye unidades indivisibles de edificaciones, grupos o complejos emplazados en uno o varios predios cuyo desarrollo en conjunto constituyen una representatividad sociocultural, relación con el contexto físico y funcional, contribución a la conformación de determinada zona de la ciudad y/o sentido de pertenencia de la sociedad que implica referencias colectivas de memoria e identidad.

Pertenecen a esta sub modalidad las siguientes agrupaciones:

- 1) Universidad Industrial de Santander (Calle 9 Carrera 27).
- 2) Villa Olímpica (Calle 9 a 14 y Carrera 29 a 32).

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011 21 MAY 2014  
de 20

### 3) Complejo Militar (Calle 14 y Carreras 33 a 29)

En cumplimiento de lo previsto en el Decreto Nacional 763 de 2009 los propietarios de los inmuebles anteriormente identificados deben adelantar ante la Secretaría de Planeación Municipal la expedición y aprobación de sus correspondientes Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) para lo cual disponen de un término de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente acto. Hasta tanto se adopte los respectivos PEMP que contentan todo lo definido en el Decreto 763 de 2009 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, no será posible expedir ningún tipo de licencia urbanística. Transcurrido el término anteriormente señalado sin que los propietarios hayan tramitado y obtenido la expedición del PEMP la Secretaría de Planeación Municipal podrá adelantar dicha labor y cobrar a los respectivos propietarios los costos en que incurra.

**b. Individual (TCoA-2).** Se incluyen dentro de esta sub modalidad las edificaciones singulares, relevantes por su tendencia estilística, de diseño, materiales o técnicas constructivas y/o época de origen o constitución, que deben mantenerse o recuperarse.

**Parágrafo.** Los Bienes de Interés Cultural declarados en el municipio de Bucaramanga del ámbito Nacional, Departamental y Municipal, sujetos al tratamiento de conservación se encuentran identificados en el Artículo 61° "Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico del municipio" y en el Artículo 62° "Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano del municipio" del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 67°. Intervenciones en los Bienes Inmuebles de Interés Cultural.** Por intervención se entiende todo acto que cause cambios al Bien de Interés Cultural o que afecte el estado del mismo. Comprende entre otros, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión. Estas intervenciones inician con la elaboración de estudios técnicos, diseños y proyectos, hasta la ejecución de obras o de acciones sobre los bienes.

**Parágrafo 1.** Todo tipo de obra propuesto para los Bienes inmuebles de Interés Cultural objeto de la presente reglamentación, requiere de un anteproyecto de intervención autorizado o aprobado por la autoridad que hizo la respectiva declaratoria tal y como lo establecen los Decretos Nacionales 763 de 2009 y 1469 de 2010, o la normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan y cumplir con lo establecido en el Artículo 63° "Intervención en el Patrimonio Cultural" de este Plan de Ordenamiento Territorial, como requisito previo a la solicitud de licencia ante el curador urbano.

**Parágrafo 2.** Las intervenciones diferentes a la obra nueva, que se realicen en las edificaciones colindantes y que no modifiquen las condiciones volumétricas de la edificación en relación con los Inmuebles de Interés Cultural, no requieren concepto de la Secretaría de Planeación Municipal previo a la solicitud de licencia urbanística. Para todos los efectos se entiende que una edificación es colindante con un Bien de Interés Cultural cuando comparten por lo menos un lindero lateral.

**Parágrafo 3.** Previo a la solicitud de licencia urbanística las intervenciones en predios colindantes con los Bienes de Interés Cultural cuyos niveles de intervención sean de Conservación Integral (Nivel 1) o Conservación Arquitectónica (Nivel 2), localizados en los sectores objeto de esta reglamentación, requieren concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal, en relación con la volumetría, aislamientos y empates con el predio de conservación, en caso que no exista reglamentación específica del sector.

**Artículo 68°. Niveles permitidos de intervención.** Son las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del Inmueble y su área de Influencia. Estos niveles se aplican de la siguiente manera:

**1. Nivel de Intervención uno (1) Conservación integral.** Se aplica a los Bienes de Interés Cultural tanto de Grupo Arquitectónico como de Grupo Urbano y a los monumentos en espacio público, los cuales, por ser irremplazables, deben ser preservados en su integralidad. En éstos, cualquier Intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo que las obras deben ser legibles y dar fe del momento en el que se





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

realizaron. Si el inmueble lo permite, se podrán realizar ampliaciones, en función de promover su revitalización y sostenibilidad.

En relación con los Inmuebles del Grupo Urbano debe garantizarse la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, índices de ocupación, vías, parques, plazas y pasajes, entre otros.

Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.

Los tipos de obras permitidos en este nivel son: restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación, según lo establecido en el Decreto 763 de 2009, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Cuadro N° 18. Nivel de intervención uno (1).

NIVEL DE INTERVENCIÓN 1: CONSERVACIÓN INTEGRAL	
NOMBRE	DIRECCIÓN
Capilla de Los Dolores	Carrera 10 No. 35 – Par
Casa donde nació el General Custodio García Rovira	Calle 37 No. 8-44 68-78
Colégio de Nuestra Señora del Pilar Centro Cultural del Oriente Colombiano	Carreras 19 y 20, Calles 31 y 32
Coliseo Peralta	Carrera 12 41-70 41-80, Calle 42 11-65 11-75 11-85
Estación del Ferrocarril Café Madrid	Inspección Departamental Estación Madrid
Casa de Bolívar	Calle 37 12-15
Catedral de la Sagrada Familia	Calle 38 No. 19 – 56
Iglesia de San Laureano	Carrera 12 No. 36-08 Despacho Parroquial
Edificio C. P. Clausen (Notaría Séptima)	Carrera 12 No. 35 – 06 / 07/11/23
Edificio del antiguo Hotel Bucarica	Carrera 19 No. 35 – 18 / 50
Casa Luis Perú de la Croix	Calle 37 No. 11-18
Fundación Museo de Arte Moderno	Calle 37 No. 26-16
Casa Ambrosio Peña Puyana	Carrera 34 No. 41-51 / Calle 42 No. 34-13
Casa Mario Acevedo Díaz	Calle 54 No. 28-26/42

**2. Nivel de Intervención dos (2) Conservación del tipo arquitectónico.** Se aplica a los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales las cuales deben ser conservadas. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales, cubiertas, vanos y planos de fachada.

Los tipos de obras permitidos en este nivel son: restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación, liberación, según lo establecido en el Decreto 763 de 2009, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, así como subdivisión por propiedad horizontal.

Cuadro N° 19. Nivel de intervención dos (2).

NIVEL DE INTERVENCIÓN 2: CONSERVACIÓN DE TIPO ARQUITECTÓNICO	
NOMBRE	DIRECCIÓN
Casa donde nació Luis Carlos Galán Sarmiento	Calle 36 No. 24 – 62
Teatro Santander	Calle 33 No. 18 – 60 y Carrera 19 No. 33 – 18
Club del Comercio	Carrera 20 No. 35 – 37
Gobernación de Santander	Calle 37 No. 10 – 30
Alcaldía de Bucaramanga	Calle 35 No. 10 – 37
Palacio de Justicia	Calle 35 No. 11 – 45, Carrera 11 No. 34 – 45
Casa Strehorst	Calle 32 No. 27 – 28 y Carrera 27 No. 32 – 11
Fachada y pórticos de la plaza San Maleo	Calle 34 No. 16-01
Construcciones levantadas sobre los predios que hacen parte de las manzanas del Centro Fundacional y Administrativo que no hayan sido declarados como Bien de Interés Cultural de ámbito Nacional.	Calles 34 y 42 entre Carreras 9 y 13 según lo delimitado en la ficha normativa número 8 y gráfica denominada Centro Fundacional y Administrativo del presente Acuerdo.
Edificio Armando Puyana Puyana sede Administrativa y Auditorio – Universidad Autónoma de Bucaramanga, Campus El Jardín	Avenida 42 No. 48-11



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011 21 MAY 2014  
de 20

**3. Nivel de Intervención tres (3) Conservación contextual.** Se aplica a inmuebles ubicados en un Sector Urbano, los cuales, aun cuando no tengan características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales, son compatibles con el contexto. De igual manera, se aplica para inmuebles que no son compatibles con el contexto, así como a predios sin construir que deben adecuarse a las características del contexto del sector urbano.

Este nivel busca la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado.

Los tipos de obras permitidos en este nivel son: demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación, según lo establecido en el Decreto 763 de 2009, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, así como subdivisión por propiedad horizontal.

Cuadro N° 20. Nivel de intervención tres (3).

NIVEL DE INTERVENCIÓN 3: CONSERVACIÓN CONTEXTUAL	
NOMBRE	DIRECCIÓN
Parque Cerro de Morronico	Vía a Pamplona Km. 1
Edificio del Instituto Municipal de Cultura y/o Biblioteca Pública Gabriel Turbay	Calle 30 No. 26 - 117

**Parágrafo 1.** Los Bienes de Interés Cultural mantendrán la edificabilidad existente de acuerdo con los niveles de intervención (1, 2 y 3), con lo determinado en el Decreto por medio del cual se declare algunos Bienes de Interés Cultural de carácter municipal y se conforme el inventario de Bienes de Interés Cultural del municipio de Bucaramanga y con las fichas normativas.

**Parágrafo 2.** Para los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico se podrá aplicar transferencia de derechos de construcción de acuerdo con lo establecido en el Artículo 467° "Transferencia de derechos de edificabilidad para Bienes Inmuebles de Interés Cultural" del presente Plan.

### SUBCAPÍTULO 2.1°. NORMAS PARA BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE GRUPO ARQUITECTÓNICO.

**Artículo 69°. Tipos de intervención en Bienes de Interés Cultural de grupo Arquitectónico.** Son los tipos de obra que pueden acometerse en el área afectada, su zona de influencia y los inmuebles colindantes con los Bienes de Interés Cultural, con el fin de precisar los alcances de la intervención. Se deben tener en cuenta los siguientes tipos de intervención:

**1. Primeros Auxilios:** obras urgentes a realizar en un inmueble que se encuentra en peligro de ruina, riesgo inminente, o que ha sufrido daños por agentes naturales o por la acción humana. Incluye acciones y obras provisionales de protección para detener o prevenir daños mayores, tales como: apuntalamiento de muros y estructuras, sobrecubiertas provisionales y todas aquellas acciones para evitar el saqueo de elementos y/o partes del inmueble, carpinterías, ornamentaciones, bienes muebles, etc.

**2. Reparaciones Locativas:** obras para mantener el Inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su materia original, su forma e integridad, su estructura portante, su distribución interior y sus características funcionales, ornamentales, estéticas, formales y/o volumétricas. Incluye obras de mantenimiento y reparación como limpieza, renovación de pintura, eliminación de goteras, remplazo de piezas en mal estado, obras de drenaje, control de humedades, contención de tierras, mejoramiento de materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, y pintura en general. También incluye la sustitución, mejoramiento y/o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, ventilación, contra incendio, de voz y datos y de gas.

**3. Reforzamiento Estructural:** es la consolidación de la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

Ley 400 de 1997 y el Decreto 926 de 2010 Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

**4. Rehabilitación o Adecuación Funcional:** obras necesarias para adaptar un inmueble a un nuevo uso, garantizando la preservación de sus características. Permiten modernizar las instalaciones, y optimizar y mejorar el uso de los espacios

**5. Restauración:** obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad.

**6. Obra Nueva:** construcción de obra en terrenos no construidos.

**7. Ampliación:** incremento del área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

**8. Consolidación:** fortalecimiento de una parte o de la totalidad del inmueble

**9. Demolición:** derribamiento total o parcial de una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios.

**10. Liberación:** obras dirigidas a retirar adiciones o agregados que van en detrimento del inmueble ya que ocultan sus valores y características:

a. Remoción de muros construidos en cualquier material, que subdividan espacios originales y que afecten sus características y proporciones.

b. Demolición de cuerpos adosados a los volúmenes originales del inmueble, cuando se determine que estos afectan sus valores culturales.

c. Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, óculos, nichos, hornacinas, aljibes, pozos y otros.

d. Retiro de elementos estructurales y no estructurales que afecten la estabilidad del inmueble.

e. Supresión de elementos constructivos u ornamentales que distorsionen los valores culturales del inmueble

**11. Modificación:** obras que varían el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

**12. Reconstrucción:** obras dirigidas a rehacer total o parcialmente la estructura espacial y formal del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o de documentos gráficos, fotográficos o de archivo.

**13. Reintegración:** obras dirigidas a restituir elementos que el Inmueble ha perdido o que se hace necesario reemplazar por su deterioro irreversible.

**14. Subdivisión por propiedad horizontal:** régimen legal que permite crear en un Bien de Interés Cultural unidades de propiedad privada y bienes comunes de sus propietarios sin que exista la posibilidad de adelantar una división material del predio o del Bien de Interés Cultural.

**Parágrafo 1.** Los anteriores tipos de intervención deben aprobarse de manera específica en el anteproyecto de intervención de Bienes de Interés Cultural, o de inmuebles colindantes ubicados en zona de influencia y salvo las reparaciones locativas se debe obtener la licencia de construcción en la modalidad correspondiente.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY. 2014

Acuerdo No.

de 20

**Parágrafo 2.** Para los Bienes muebles de Interés Cultural – Monumento en espacio público del Municipio, que se incluyan en el Decreto por medio del cual se declare algunos Bienes de Interés Cultural de carácter municipal y se conforme el inventario de Bienes de Interés Cultural del municipio de Bucaramanga, se debe cumplir con:

1. El único nivel de intervención permitido es el de conservación integral, por cuanto se deben preservar en su integralidad, en razón a que cualquier intervención puede poner en riesgo sus valores y su integridad, por lo que las acciones que se pretendan efectuar deben ser legibles y dar fe del momento en el que se hicieron.
2. Para la restauración de estos Bienes de Interés Cultural se debe contar con la aprobación del proyecto de intervención aprobado por el Instituto Municipal de Cultura.
3. En caso de requerirse podrán ser trasladados previa aprobación del traslado y del sitio donde será reubicado, expedida por el Instituto Municipal de Cultura y la Secretaría de Planeación municipal.
4. Para instalar un nuevo monumento en el espacio público la obra propuesta debe contar con el concepto favorable del comité de espacio público y la aprobación del proyecto de intervención aprobado por el Instituto Municipal de Cultura, y cumplir con el trámite de la licencia de ocupación e intervención del espacio público según lo determinado en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. En caso de no requerirse dicha licencia, la Secretaría de Planeación debe emitir concepto de la viabilidad de la ubicación del monumento en el espacio público y de las condiciones de su localización en el espacio propuesto.
5. La Administración Municipal implementará mediante Acuerdo una unidad especial con el fin de dar cumplimiento a este artículo.

**Artículo 70°. Modificaciones internas.** En los Bienes de Interés Cultural cuyo nivel de intervención permitido sea de Conservación Arquitectónica (Nivel 2), se permite la modificación de los espacios internos en los inmuebles, siempre y cuando se mantenga la estructura espacial original: disposición de accesos, halles, circulaciones horizontales y verticales. Se permite la utilización del área bajo las cubiertas inclinadas como espacio habitable, siempre y cuando no haya modificaciones volumétricas ni sobreelevaciones.

**Artículo 71°. Ampliaciones y desenglobe de Bienes de Interés Cultural.** Se podrán realizar ampliaciones en Bienes de Interés Cultural siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, y no se alteren los valores morfológicos, tipológicos y demás características de la edificación de conservación.

Las ampliaciones en predios con nivel de intervención permitido de Conservación Integral (Nivel 1), deben plantearse aisladas del Bien de Interés Cultural. En este caso, se permite adosar únicamente volúmenes para circulaciones que conecten las edificaciones.

En predios con nivel de intervención permitido de Conservación de Tipo Arquitectónico (Nivel 2) pueden plantearse las ampliaciones aisladas o adosadas de la edificación de conservación. Si se plantean adosadas, la altura de la adición no puede sobrepasar la del inmueble de conservación. En caso de proponerse la ampliación de manera aislada, su altura máxima se rige por la norma del sector normativo respectivo, debiendo cumplir con un aislamiento correspondiente a las dos terceras partes de la altura de la nueva edificación que es objeto de la ampliación.

Las ampliaciones en los Bienes de Interés Cultural cuyo nivel de intervención sea Conservación Contextual (Nivel 3) se rigen por las normas del sector normativo en que se ubiquen, salvo que se defina una reglamentación especial al regular áreas de influencia de los Bienes de Interés Cultural.

En los casos en que el Inmueble de Interés Cultural esté localizado en áreas no desarrolladas, se debe definir un área de protección en torno a la edificación a conservar, para lo cual, se deben tener en cuenta los elementos ambientales y urbanísticos existentes y en dicha área no se permiten nuevas



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

edificaciones. El área de protección será aprobada por la Secretaría de Planeación, en forma integral, bien sea con el anteproyecto arquitectónico que se presente para intervención del Inmueble de Interés Cultural o dentro del trámite de licencia o de plan parcial que se surta para el proceso de urbanización.

En todos los casos, las ampliaciones deben respetar los elementos ambientales importantes, existentes en el predio, como arborización, rondas y cuerpos de agua, y pendientes del terreno, entre otros.

En caso de requerirse la subdivisión de un predio rural en donde se encuentre ubicado un Bien de Interés Cultural, solo se podrá desenglobar del predio de mayor extensión, el lote que resulte de la sumatoria de las áreas de la edificación a conservar y del área de protección definida en torno a la edificación. La subdivisión de predios urbanos en los que existan Bienes de Interés Cultural solo se permite mediante el régimen de propiedad horizontal.

**Artículo 72º. Englobes en inmuebles de Interés Cultural del grupo arquitectónico.** Se permite el englobe de predios, no obstante los beneficios a que tienen derecho solamente se otorgan al inmueble que cuente con los valores que motivaron su declaratoria y no a los predios adicionados.

**Artículo 73º. Obligación de restitución de Bienes de Interés Cultural.** Si un Bien de Interés Cultural fuere demolido o intervenido totalmente o de manera parcial sin la autorización correspondiente, la autoridad de control urbano procederá de manera inmediata a la suspensión de dicha actividad en concurso con las autoridades de policía locales si fuere el caso, y ordenará al propietario o poseedor la restitución de lo indebidamente demolido o intervenido según su diseño original, sin perjuicio de las sanciones previstas en la ley. No obstante hasta tanto se apruebe la restitución el predio no podrá utilizarse para ningún uso diferente a la vivienda del propietario, quedando especialmente prohibidos los parqueaderos públicos o privados, viveros, instalación de antenas o el desarrollo de cualquier tipo de actividad industrial, dotacional, comercial o de servicios.

**Artículo 74º. Restitución de Bienes de Interés Cultural bajo los niveles de intervención 1 y 2.** Los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico cuyos niveles de intervención sean integral (Nivel 1) o arquitectónico (Nivel 2), que hayan sido demolidos, o se demuelan total o parcialmente así sea por amenaza de ruina o que presenten intervenciones inadecuadas se clasifican bajo las categorías de restitución parcial o restitución total.

Los clasificados como de restitución parcial deben orientarse a la recuperación de las características originales de la edificación. Una vez realizada la intervención, el inmueble puede ser reclasificado bajo el nivel de intervención integral (Nivel 1) o arquitectónico (Nivel 2) según los valores que motivaron su declaratoria.

Los inmuebles de restitución total son aquellos que por cualquier tipo de circunstancia fueron o sean demolidos totalmente incumpliendo con la obligación de conservación impuesta en su declaratoria.

En todo caso, hasta tanto se restituyan los inmuebles que fueron objeto de declaratoria en los predios no se podrá aprobar ningún tipo de intervención ni expedir licencia urbanística distinta de la de restauración o reconstrucción.

**Parágrafo.** Cuando se trate Bienes de Interés Cultural de los ámbitos Nacional, Departamental o Municipal, que presenten estado de ruina, debe cumplirse con lo establecido en el parágrafo del artículo 8 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el cual establece que: "De conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando la declaratoria del estado de ruina obligue la demolición parcial o total de una construcción o edificio declarado como Bien de Interés Cultural, se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables, previa autorización del proyecto de intervención por parte de la autoridad que hizo la declaratoria," que en este caso está delegado en la Secretaría de Planeación. La orden de reconstrucción inmediata debe estar consignada en el acto que declare el estado de ruina.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21

MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**Artículo 75°. Elementos del espacio público y áreas libres.** Al igual que las características tipológicas y morfológicas originales de la edificación deben mantenerse los antejardines, cerramientos, retrocesos, aislamientos laterales y posteriores, patios y demás áreas libres, con sus dimensiones, características y materiales de piso originales, así mismo, la inclinación de planos, materiales y demás características de cubiertas y fachadas.

Las áreas libres podrán ser construidas únicamente en los casos en que se autoricen obras de ampliación según lo establecido en el presente Plan. En todos los casos, se debe conservar la arborización existente.

No se permite la instalación de antenas de comunicación, mástiles estructurales, vallas u otros elementos, sobre las fachadas, cubiertas, antejardines, aislamientos y patios de los bienes inmuebles de interés cultural objeto de ésta reglamentación.

**Artículo 76°. Sótanos.** En la ampliación de construcciones de los Bienes de Interés Cultural cuyos niveles de intervención permitidos sean integral (Nivel 1) o arquitectónica (Nivel 2), o en las construcciones de los predios colindantes, se permite la construcción de sótanos sin sobresalir del nivel del terreno donde se encuentre el Bien de Interés Cultural, planteando un aislamiento mínimo de cinco metros (5 m) respecto del Bien de Interés Cultural. Esta exigencia se hará cuando el Bien de Interés Cultural respectivo no cuente con sótanos, o sea una construcción en tapia pisada. En todo caso queda prohibida la construcción de semisótanos en las ampliaciones y los inmuebles colindantes.

**Artículo 77°. Parqueaderos.** En los inmuebles de interés cultural, no se exigen cupos de parqueo adicionales a los previstos originalmente en la edificación y en el caso que el inmueble no cuente con cupos de parqueo no se le exigirán ni deberá compensarlos. En caso de proponerse zonas para parqueo se requiere la aprobación del correspondiente anteproyecto de intervención por parte de la Secretaría de Planeación municipal.

**Parágrafo.** En las edificaciones declaradas como Bienes de Interés Cultural no se permite la modificación de fachadas para apertura de accesos vehiculares.

**Artículo 78°. Usos permitidos.** Los usos en los predios declarados como Bienes de Interés Cultural se regirán por las siguientes normas:

1. Independiente del área de actividad en que se encuentre, en Bienes de Interés Cultural se permiten por adecuación funcional previa aprobación del anteproyecto de intervención por parte de la Secretaría de Planeación, los siguientes usos:

- a. Vivienda.
- b. Restaurante
- c. Taller de diseño y alta costura.
- d. Peluquería y tratamientos de belleza
- e. Hoteles.
- f. Agencia de viajes y turismo
- g. Actividades de bibliotecas, archivos y otras actividades culturales, galerías de arte
- h. Museos, jardines botánicos y casa de la cultura.
- i. Notarías y Curadurías Urbanas.

**Parágrafo.** Para asegurar que estas adecuaciones funcionales sean respetuosas y cumplan las finalidades establecidas, es necesario que se realice una revisión de los anteproyectos de las propuestas de intervención de los Bienes de Interés Cultural de acuerdo con lo establecido en el Artículo 63° "Intervención en el Patrimonio Cultural" del presente Plan. La Secretaría de Planeación Municipal debe expedir autorización de la viabilidad de uso del suelo de la adecuación funcional una vez sea presentado el anteproyecto aprobado por el ente competente y estudiada el tipo de intervención propuesta según las características del inmueble y la normatización. De igual manera, es necesario que estas intervenciones se realicen siguiendo lo establecido en los Plan Especial de Manejo y Protección, si estos existen.





## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

**Artículo 79°. Predio colindante a Bienes de Interés Cultural.** Es aquel que comparte un lindero común con el predio declarado como Bien de Interés Cultural; se rige por las normas de usos del suelo según el área de actividad en que se localiza y por lo definido para estos predios de manera particular en el presente Plan, y si es del caso, en el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) debidamente aprobado.

**Artículo 80°. Retiros y aislamientos de predios colindantes a Bienes de Interés Cultural.** Se aplican las normas generales que regulan esta materia para el sector normativo específico donde esté localizado el respectivo Bien de Interés Cultural.

**Artículo 81°. Paramento de construcción.** En los Inmuebles de Interés Cultural se debe conservar el paramento en las condiciones de la edificación existente.

**Artículo 82°. Paramento para construcciones colindantes a Bienes de Interés Cultural.** Los inmuebles colindantes que se empaten lateralmente con el Inmueble de Interés Cultural deben adoptar el paramento y el aislamiento posterior de éste, en una longitud de cinco metros (5.00 m) en ambos planos de fachada, tomada a partir del lindero común y a partir de ésta ajustarse a las dimensiones de antejardín y aislamiento posterior exigidas en la ficha normativa correspondiente. En caso que el inmueble colindante se aisle por lo menos cinco metros (5m) del Inmueble de Interés Cultural, aplicará el paramento y aislamientos establecidos por la norma del sector para los planos de fachadas.

**Artículo 83°. Voladizos para construcciones colindantes a Bienes de Interés Cultural.** Se permiten, de acuerdo con las exigencias establecidas en la zona normativa respectiva, siempre y cuando la nueva edificación se encuentre aislada del Bien de Interés Cultural. Se permite también, cuando el Bien de Interés Cultural tenga voladizo, en cuyo caso, el voladizo de la nueva edificación debe adoptar la misma altura y dimensión, sin generar culatas.

**Artículo 84°. Culatas de las construcciones colindantes a Bienes de Interés Cultural.** Toda culata que se genere contra un Bien de Interés Cultural, debe tratarse con el mismo material que se utilice en el acabado de la fachada.

**Artículo 85°. Semisótanos y sótanos en predios colindantes a Bienes de Interés Cultural.** Se permite la excavación de sótanos y semisótanos, según lo establecido en la norma del sector, con un retiro como mínimo de cinco metros (5.00 m) contados desde el lindero del Bien de Interés Cultural.

**Artículo 86°. Tratamiento de fachadas de los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico.** Las fachadas en los Bienes de Interés Cultural deben ser preservadas y debidamente mantenidas. Se permite su restauración previa aprobación del respectivo anteproyecto de intervención en las condiciones previstas en el presente Plan, sin alterar las proporciones de llenos y vacíos, los ritmos, los aspectos formales de los vanos, los remates y voladizos, ni agregar o cambiar materiales y/o estilos de elementos que conduzcan a la creación de falsos históricos.

### SUBCAPÍTULO 2.2°. ZONAS DE INTERÉS HISTÓRICO.

**Artículo 87°. Zonas de interés histórico especial.** Se determinan dos sectores de la ciudad en los que se concentran la mayor cantidad de Bienes de Interés Cultural tanto del grupo arquitectónico como del grupo urbano, así:

**1. Centro Fundacional y Administrativo:** el cual corresponde a la zona histórica y fundacional de la ciudad (erección parroquial de 1772) donde se encuentran edificaciones simbólicas de la ciudad, que hoy concentra las sedes de las entidades de gobierno y justicia de los ámbitos nacional, departamental y municipal: Palacio de Justicia, Gobernación, Asamblea departamental, Alcaldía y Concejo municipal, Policía nacional, entre otras. La zona de interés histórico especial 1. Centro Fundacional y Administrativo; se encuentra delimitado según la gráfica que se presenta a continuación y en la ficha normativa N° F-08. Todos los predios ubicados en esta zona, exceptuando aquellos que cuenten con



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

declaratoria como Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional, tienen asignado el nivel de intervención dos (2), por lo cual deben sujetarse a lo establecido en el numeral 2 del "Artículo 68. Niveles permitidos de intervención" del presente Plan y demás normas vigentes sobre la materia.

Esta zona la conforman las manzanas catastrales número: 01010159, 01010160, 01010161, 01010168, 01010170, 01010171, 01010172, 01010179, 01010181, 01010182, 01010189, y parte de las manzanas número: 01050073, 01010158, 01010173, 01010187, 01010188, Plaza Luis Carlos Galán manzana número 01010169, Parque García Rovira manzana número 01010180.

Gráfica N° 3. Centro Fundacional y Administrativo.



**2. Zona de Interés Histórico y Cultural:** eje patrimonial, enmarcado entre las carreras 18 y 21 y las calles 24 y 37, incluye un conjunto de edificaciones simbólicas de la ciudad ubicadas en el barrio Centro alrededor del Parque Santander, tales como la Catedral de la Sagrada Familia (BIC), Club del Comercio (BIC) y el Edificio del antiguo Hotel Bucarica (BIC); se enlazan con el edificio del antiguo Colegio del Pilar (Bien de Interés Cultural, hoy Centro Cultural del Oriente), el Teatro Santander (Bien de Interés Cultural) y cruzando la Avenida Quebrada Seca, incluye parte del barrio Alarcón para agrupar edificaciones representativas de la década de 1940. La zona de Interés Histórico y Cultural especial 2, se encuentra delimitado según la gráfica que se presenta a continuación y en la ficha normativa N° F-08.

Esta zona la conforman las manzanas catastrales número: 01010067, 01010068, 01010069, 01010070, 01010071, 01010072, 01010077, 01010078, 01010080, 01010081, 01010082, 01010087, 01010088, 01010090, 01010091, 01010092, 01010093, 01010098, 01010099, 01010100, 01010101, 01030001, 01030002, 01030003, 01030004, 01030005, 01030006, 01030008, 01030009, 01030255, 01070001, 01070002, 01070003, 01070004, Parque Centenario manzana catastral número 01010089, Parque Santander manzana catastral número.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

Gráfica N° 4. Zona de Interés Histórico y Cultural.



**Parágrafo 1.** Estos sectores tienen una edificabilidad establecida en las fichas normativas, la cual se debe ajustar según las determinaciones del Plan o Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio (PEMP) que se formulen.

**Parágrafo 2.** Todos los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio (PEMP) que se formulen y sean aprobados por las autoridades competentes se entenderán incorporados al Plan de Ordenamiento Territorial y se aplicarán con preferencia en relación con lo dispuesto en este Plan y las fichas normativas.

**Artículo 88°. Nuevos Bienes de Interés Cultural.** Una vez se haga la declaratoria de los Bienes de Interés Cultural, éstos entran a formar parte del patrimonio cultural inmueble y/o mueble y por consiguiente se les aplicarán las disposiciones del tratamiento de conservación. A fin de mantener actualizado el inventario se podrán incluir en éste, bienes inmuebles y/o muebles, previo cumplimiento del proceso establecido por el Ministerio de Cultura en el Decreto Nacional 763 de 2009 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

### TÍTULO III - COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

#### SUBTÍTULO 1°. SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS.

##### CAPÍTULO 1°. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

**Artículo 89°. Categorías de protección en suelo urbano.** Son áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental, conservación del patrimonio en suelos de protección, áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y áreas de amenaza, de acuerdo con la legislación vigente y pueden hacer parte de la estructura ecológica principal, para lo cual se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** de 21 MAY 2014

Cuadro N° 21. Categorías de protección en suelo urbano.

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	ÁREAS	LOCALIZACIÓN
1.1 Áreas de conservación y protección ambiental	Áreas de especial importancia ecosistémica	Áreas de nacimiento de agua y rondas hídricas	Cañadas y taludes urbanos, los cuales no forman parte del Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI).
		Aislamientos naturales de pie y bordes de taludes	Ríos, quebradas, nacimientos y sus respectivas rondas hídricas.
	Áreas de articulación y encuentro	Parques de escala metropolitana	Retiros de pie y borde de talud de escarpes y laderas. • Su localización se encuentran en el plano U-3 denominado Sistema de Espacio Público, el cual hace parte integral del presente plan.
1.2 Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural	Bienes e inmuebles y monumentos de espacio público		Bienes muebles o inmuebles dentro de los suelos de protección declarados como Bienes de Interés Cultural.
1.3 Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios	Manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos	El Carrasco (hasta su clausura como sitio de disposición final de residuos sólidos). Escombreras autorizadas.	El Carrasco (escarpe de Malpaso). Escombrera Plan Parcial Provincia de Soto antigua ladrillera Bucaramanga - Malpaso. Zona Colorados – Norte (predios CEMEX delimitados para escombrera).
1.4 Áreas de riesgo no mitigable	Por movimientos en masa e inundación	Zonas de alto riesgo no mitigable	Según delimitación en plano denominado amenazas naturales urbano.

**Artículo 90°. Estructura Ecológica Principal en suelo urbano.** Está conformada por los siguientes componentes:

Cuadro N° 22. Estructura Ecológica Principal en suelo urbano.

SUBCATEGORÍAS	ÁREAS
Áreas de especial importancia ecosistémica	Rondas hídricas de protección y cañadas naturales.
Áreas de articulación y encuentro	Aislamientos naturales de pie y bordes de taludes. Parques de escala metropolitana.

**1. Sistema Nacional de Áreas Protegida.** En suelo urbano son las áreas incluidas dentro del Distrito de Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI).

**2. Áreas de especial importancia ecosistémica.** Son los suelos urbanos que por sus características físicas y ambientales requieren categorías de uso, manejo y administración especial, que permitan asegurar su preservación y uso sostenible. Se subdividen en:

**a. Rondas hídricas de protección y cañadas naturales.** Corresponden a las franjas de suelo paralelas a los drenajes de invierno y a los cauces de quebradas y ríos, localizados en suelo urbano, conforme a la categorización de corrientes y anchos de ronda establecidos por la autoridad ambiental.

**b. Aislamientos naturales de pie y borde de taludes.** Corresponden a las franjas de suelo ubicadas en las coronas y pie de los taludes, las cuales deben garantizar la protección y sostenibilidad ambiental de construcciones e infraestructuras urbanas. Para su delimitación se debe seguir los aislamientos definidos en las Resoluciones números 001294 de diciembre 29 de 2009 y 1893 del 31 de Diciembre de 2010 expedidas por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y cumplir con lo estipulado en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 para esta temática, o en las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Artículo 91°. Directrices para las rondas hídricas de protección y cañadas naturales.** Las rondas hídricas de protección y cañadas naturales se regulan por lo establecido en el artículo 128 de la Resolución N° 1893 de 2010 expedida por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) o la norma que la modifique, adicione o sustituya. En todo caso se observarán las siguientes disposiciones:



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

1. En las rondas hídricas de protección de cauces permanentes ó drenajes de invierno localizadas en las áreas urbanas, la distancia mínima de aislamiento será de treinta metros (30 m) para los cauces principales y de quince metros (15m) para los cauces secundarios y demás, medidos desde la cota máxima de inundación, la corona del talud, ó el borde interno de la canalización según sea el caso.

2. Alrededor de los lagos y lagunas se deben mantener áreas forestales protectoras en una extensión de cien metros (100 m) medidos a partir de la periferia del espejo de agua.

3. Dentro de las áreas de cañadas delimitadas y caracterizadas, solo se podrán proponer intervenciones para parques naturales de recreación pasiva y contemplativa, buscando la menor intervención del ecosistema y procurando la utilización de elementos igualmente naturales dentro de los diseños que se lleguen a proponer.

4. Los proyectos de parques naturales de recreación pasiva y contemplativa, que se propongan desarrollar en las cañadas identificadas dentro de las áreas urbanas, suburbanas y de expansión, deben solicitar lineamientos específicos a la autoridad ambiental y contar con su correspondiente aprobación.

**Artículo 92º. Categorías de uso en rondas hídricas y cañadas naturales.** Se determinan las siguientes categorías de uso para las rondas hídricas y cañadas naturales:

**Cuadro N° 23. Categorías de uso de rondas hídricas y cañadas naturales.**

CLASIFICACIÓN	USO	ACTIVIDADES
Uso Principal:	Preservación	Forestal protector Revegetación natural
Uso Compatible:	Restauración Uso de conocimiento Disfrute	Replanteamiento con especies nativas Investigación controlada de los recursos naturales Parques Lineales
Uso Condicionado:	Uso de disfrute Uso sostenible	Ecoloturismo Explotación de materiales de arrastre y minería, previa delimitación y estudios que expresamente excluyen la actividad minera y/o por aplicación del principio de precaución por parte de la autoridad ambiental

**Artículo 93º. Directrices de manejo para los aislamientos naturales de pie y borde de taludes.**

1. Estas áreas deben destinarse a la protección ambiental y podrán tener un uso forestal protector.
2. Pueden utilizarse para la construcción de andenes, senderos peatonales de parques lineales, alamedas y ciclorrutas, con previa valoración de impactos ambientales.
3. Podrán utilizarse como parte de obras de estabilización de taludes, tales como permeabilización, canales, filtros para direccionamiento y manejos de aguas, entre otros.

**Artículo 94º. Categorías de uso en los aislamientos naturales de pie y borde de taludes.** Se establecen las siguientes categorías de uso:

**Cuadro N° 24. Categorías de uso de los aislamientos naturales de pie y borde de taludes.**

CLASIFICACIÓN	USO	ACTIVIDADES
Uso Principal:	Preservación	Forestal protector Revegetación natural
Uso Compatible:	Restauración Uso de conocimiento	Replanteamiento con especies nativas Investigación controlada de los recursos naturales
Uso Condicionado:	Uso de disfrute Uso sostenible	Ecoloturismo Adecuaciones y estabilización de taludes



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014  
de 20

### CAPÍTULO 2°. SISTEMA DE MOVILIDAD URBANA.

**Artículo 95°. Sistema de Movilidad Urbana.** Conjunto jerarquizado e interdependiente donde interactúan los modos de transporte de personas y carga, la infraestructura vial, los estacionamientos y parqueaderos, facilitando la movilidad y la accesibilidad al interior del área urbana.

**Artículo 96°. Planeación de la movilidad urbana.** El proceso de planeación del sistema de movilidad urbana, define los objetivos, lineamientos y las estrategias, así como las prioridades de inversión en el corto, mediano y largo plazo.

El sistema de movilidad urbana tiene siguientes objetivos:

#### 1. De orden económico:

- Contribuir al aumento de la productividad y de la competitividad mediante el mejoramiento de la conectividad urbana y regional.
- Propiciar mejoras en la movilidad integrando la infraestructura vial con los modos de transporte.
- Fomentar un sistema de transporte seguro en búsqueda de reducción de accidentes, lesiones y muertes.
- Estimular el uso del transporte colectivo.
- Racionalizar la relación costo-eficiencia en la provisión de infraestructura y de servicios de transporte público.
- Mitigar los impactos negativos del transporte de carga en el área urbana

#### 2. De orden territorial:

- Fortalecer el modelo territorial articulando la movilidad con los usos del suelo
- Contribuir a superar el déficit de espacio público y su calidad urbana.
- Fortalecer la conectividad metropolitana y regional.

#### 3. De orden social:

- Implementar mejoras en la movilidad y accesibilidad para la población vulnerable.
- Mejorar las condiciones de infraestructura vial y de calidad del servicio en zonas de difícil acceso.

#### 4. De orden ambiental:

- Reducir la contaminación del aire y de otros impactos ambientales negativos causados por el tráfico.
- Promover el uso de tecnologías limpias.
- Estimular el uso de transportes alternativos no motorizados y proveer el espacio público requerido para el efecto.

#### 5. De orden institucional:

- Mejorar la coordinación institucional entre las entidades responsables de la planeación, regulación y control del tránsito.
- Garantizar la sostenibilidad financiera del Plan Maestro de Movilidad

**Artículo 97°. Subsistemas de Movilidad Urbana.** El sistema de movilidad está conformado por los siguientes subsistemas:

- Subsistema de Infraestructura Vial.
- Subsistema de Transporte.
- Subsistema de Estacionamientos y Parqueaderos.





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011 21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

Cuadro N° 25. Componentes del sistema de movilidad urbana.

SUBSISTEMA	COMPONENTES	ELEMENTOS	UNIDADES
INFRAESTRUCTURA VIAL	Infraestructura vial vehicular	Vías	<b>Clasificación Vial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Malla vial arterial</li> <li>• Malla vial local</li> </ul>
		De articulación o conexión	<b>Tipología Vial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perfiles Normativos</li> </ul>
	Infraestructura vial peatonal	Red de vías peatonales	Pasos a desnivel
			Intersecciones viales
	Infraestructura vial para modos Alternativos	Red de ciclorutas Red de cables aéreos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vías peatonales exclusivas</li> <li>• Vías de prioridad peatonal</li> <li>• Andenes con sus franjas de circulación peatonal y ambiental o de amoblamiento (mejoramiento y ampliación para tráfico calmado).</li> <li>• Pasos a desnivel (túneles y puentes peatonales)</li> </ul>
TRANSPORTE	Transporte de Carga	Plataformas logísticas	
	Transporte de pasajeros	Transporte público masivo	Sistema integrado de Transporte Público <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rutas</li> <li>• Terminales</li> <li>• Estaciones</li> <li>• Portales, patios y talleres</li> <li>• Paraderos</li> <li>• Vehículos</li> </ul>
		Transporte público colectivo	
		Transporte público individual	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbano</li> <li>• Intermunicipal</li> </ul>
	Transporte alternativo	Transporte particular	
		Transporte en cables aéreos	
		Transporte vehículos no motorizados	
ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En predios privados y bienes fiscales (en superficie, edificaciones especializadas en altura y/o subterráneas).</li> <li>• En espacio público en superficie o subterráneo bajo puentes o plazas</li> </ul>	Transporte peatonal	

## SUBCAPÍTULO 1°. SUBSISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL URBANA.

**Artículo 98°. Subsistema de Infraestructura Vial Urbana.** Constituye la zona de uso público destinada a los desplazamientos de personas, vehículos motorizados y no motorizados que corresponden a la malla vial dentro del perímetro urbano, incluyendo las vías con todos sus componentes (calzadas, separadores, andenes y antejardines), y los elementos de articulación o conexión (intersecciones viales y pasos a desnivel).

**Artículo 99°. Componentes del Subsistema Vial.** Los componentes de este subsistema son los siguientes:

1. Infraestructura vial vehicular.
2. Infraestructura vial peatonal.
3. Infraestructura vial para modos alternativos.

**Artículo 100°. Infraestructura vial vehicular.** Destinada al desplazamiento de los vehículos para la prestación del servicio de transporte de pasajeros y carga. A este componente pertenecen las vías



# CONCEJO DE BUÇARAMANGA

Acuerdo No.

011

21

MAY 2014  
de 20

según su clasificación y tipología y los elementos de articulación o conexión entre éstas, tales como pasos a desnivel e intersecciones viales.

**Artículo 101º. Clasificación vial urbana** Se establece con el fin de facilitar la gestión, el control, la regulación del tránsito, y la priorización de recursos para la inversión y optimización de la infraestructura existente, con base en criterios de jerarquización, función y características, volumen del tránsito, tipo de transporte, velocidad de diseño, continuidad de los corredores viales, conectividad entre sectores de la ciudad y articulación con la red vial nacional.

Cuadro N° 26. Características y condiciones de funcionamiento de las vías urbanas.

CLASIFICACIÓN VIAL URBANA	RED DE VÍAS ARTERIAS			RED DE VÍAS LOCALES	
	ARTERIA PRIMARIA	ARTERIA SECUNDARIA	ARTERIA TERCIARIA	VIA LOCAL NIVEL 1	VÍA LOCAL NIVEL 2
FUNCIONES	Permite la interconexión transitoria de flujos vehiculares nacionales por el área urbana.  Vías con mayor volumen de vehículos por día (>15.000TPD). Soporta rutas troncales y pretroncales del SITM.	Complementan la articulación vial de Bucaramanga con otra cabecera municipal. Soporta las rutas pretroncales del SITM. (TPD > 7.000).	Conectan dos o más sectores, con vías arterias secundarias y terciarias; pertenecen a este grupo todas las vías de doble calzada restantes; y las vías alternativas de alto flujo vehicular a las definidas anteriormente. (TPD > 5.000).	Comunican un sector urbano con la red arterial, acceso principal a barrios, sistema de transporte complementario, velocidad controlada (TPD > 3.000).	Acceso a terrenos y predios
TRANSPORTE MASIVO DE PASAJEROS	Se permite Rutas Troncales, Pretroncales.	Se permite Rutas Pretroncales	Se permite rutas Alimentadoras		Con restrcciones. Solo se permite para operaciones de retorno.
TRANSPORTE COLECTIVO DE PASAJEROS	Se permite  De manera excepcional en la autopista Bucaramanga – Floridablanca intercambiador Puerta del Sol – puente de Provenza no se permite.	Se permite	Se permite		
TRANSPORTE DE CARGA	Se permite el Transporte transitorio de carga regional de paso (mayor a 10 toneladas), sobre los corredores de la Av. Q. Seca, Boulevard Bolívar, K15 entre la Calle 12 a la Virgen, y la vía Virgen - La cemento.	No se permite el transporte de carga intermunicipal, se permite vehículos de carga para distribución interna, limitados a tres ejes y carga menor a 10 toneladas.	Distribución al Interior del perímetro urbano, tipo C2, peso menor a 5 toneladas	Distribución al interior del perímetro urbano, tipo C2, peso menor a 3 toneladas.	Distribución al Interior del perímetro urbano, peso menor a 2 toneladas.
CICLORRUTAS	No se permite en la calzada		Se permite, aislada de la calzada con tachones de separación o con desnivel		Se permite, aislada de la calzada, sin desnivel
N° DE CARRILES	> 4	2 a 4	2 a 4	2	
ANCHOS MÍNIMO DE CARRILES (se precisan en las fichas normativas de perfiles viales)	3.5 m		3.2 m	3.0 m, 3.2 m si hay transporte público colectivo	
ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS EN VÍA	Prohibido			Limitado, según criterios establecidos en el Acuerdo 065 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya	
PROHIBICIONES EXPRESAS	En todos los componentes del perfil vial está prohibido el tránsito y estacionamiento de vehículos de tracción humana y/o animal, la circulación y parqueo de ventas ambulantes y/o estacionarias móviles, carretas, carros u otros artefactos de tracción humana y demás elementos que obstaculicen el libre tránsito de vehicular y peatonal. Sin perjuicio de lo				

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No.

011

21

MAY 2014  
de 20

CLASIFICACIÓN VIAL URBANA	RED DE VÍAS ARTERIAS			RED DE VÍAS LOCALES	
	ARTERIA PRIMARIA	ARTERIA SECUNDARIA	ARTERIA TERCIAIA	VIA LOCAL NIVEL 1	VÍA LOCAL NIVEL 2
	anterior y dentro de la reglamentación que defina la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, el respectivo Plan Maestro podrá permitir la ubicación de elementos de amobliamiento urbano que desarrollen actividades económicas de manera organizada y legal. No se permite el cerramiento permanente de las vías públicas				
VALLAS PUBLICITARIAS	La publicidad exterior visual se ubique apartir de la sanción del presente Acuerdo, será reglamentada por el Concejo Municipal mediante Acuerdo Municipal			No se permite	

Nota 1: el acceso vehicular al predio debe permitir un radio de giro adecuado para garantizar el uso de un solo carril del corredor vial, en las maniobras de salida o entrada al predio, e implementar las rampas vehiculares según lo establecido en el presente Plan.

Nota 2: en las vías donde se permiten vallas, su instalación y demás condiciones se rigen por la normativa municipal sobre la materia.

Nota 3: para casos especiales en que se requiera habilitar la circulación por vías que no permitan el paso de camiones mixer para transporte de concreto, tractocamiones que transportan vanillas de hierro de doce metros (12 m) y/o carga indivisible, y vehículos que transporten hasta quince toneladas (15 Ton), se debe solicitar permiso ante la Dirección de Tránsito de Bucaramanga, quien estudiará la petición y en caso de ser viable establecerá el recorrido que debe realizar el vehículo, tanto en casos individuales como en los casos de planes de manejo de tráfico.

Teniendo en cuenta lo anterior la clasificación de la infraestructura vial urbana es la siguiente:

**1. Red de vías arterias:** conjunto de vías con prioridad para el tráfico vehicular que integra el territorio y consolida la estructura del área urbana y de expansión. Su construcción, adecuación, mantenimiento y gestión le corresponden a la Administración Municipal.

**2. Red de vías locales:** corredores viales que permiten la accesibilidad a los diferentes sectores y predios de la ciudad. Generalmente resulta del proceso de urbanización o de renovación urbana. Su construcción le corresponde al urbanizador o constructor.

**Parágrafo.** Todo proyecto localizado en predios ubicados en suelo urbano y/o de expansión urbana que incluya escarpes, cañadas y/o sus zonas aledañas, debe establecer vías perimetrales a éstas, las cuales tienen que contar con obras de estabilización y protección. El mantenimiento de las obras de estabilización corresponderá a los propietarios de predios privados y bienes fiscales si dichas obras se encuentran dentro de ellos y al municipio si se encuentran en espacio público.

**Artículo 102º. Clasificación de la red de vías arterias.** De acuerdo con el uso, función principal, localización y longitud, las vías que conforman la malla vial arterial se clasifican así:

1. Vías arterias primarias.
2. Vías arterias secundarias.
3. Vías arterias terciarias.

**Artículo 103º. Vías arterias primarias.** Son las vías orientadas a canalizar el tráfico vehicular rápido, que permiten la conexión del territorio metropolitano y su articulación e integración con los corredores viales regionales y nacionales, facilitando además la conexión de los principales flujos vehiculares nacionales de paso por el área urbana, en los sentidos sur – norte y este-oeste.

Pertenecen a esta categoría las siguientes vías existentes:

1. Anillo Vial Metropolitano Palenque- Centroabastos – Café Madrid.
2. Autopista Bucaramanga – Floridablanca intercambiador Puerta del Sol – puente de Provenza.
3. Autopista Bucaramanga – Girón – Palenque.
4. Carrera 15 – Diagonal 15.
5. Vía la Virgen – la Cemento.
6. Carrera 27.
7. Avenida Quebrada Seca desde la Carrera 27 hasta el K3+400 (Doble calzada a Cúcuta).

*[Firma manuscrita]*





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

8. Boulevard Bolívar.
9. Vía Kennedy – Café Madrid.

Así mismo se contempla el siguiente grupo de vías proyectadas dentro de esta categoría:

10. Vía Nazareth que conecta el Boulevard Bolívar a la altura de la carrera 15 con la vía Palenque – Café Madrid.
11. Vía el Polvorín/la Argelia "Transversal de los Industriales" que conecta la Avenida Quebrada Seca a la altura de la carrera 9 con la vía Palenque – Café Madrid.
12. Transversal de los cerros.

**Parágrafo.** En el cuadro denominado "Características y condiciones de funcionamiento de las vías urbanas" que hace parte del presente Plan de Ordenamiento Territorial se determinan las características y condiciones para el funcionamiento de este tipo de vías.

**Artículo 104°. Vías arterias secundarias.** Son los ejes viales que alimentan zonas urbanas y permiten la conexión con las vías arterias primarias. Se caracterizan por su función de estructuración de las actividades interurbanas, y están orientadas a canalizar el tráfico vehicular rápido. Complementan la articulación del área urbana de Bucaramanga con otras cabeceras municipales y albergan las rutas pretroncales del sistema integrado de transporte masivo, presentando altos volúmenes vehiculares.

Pertenecen a esta categoría las siguientes vías existentes:

1. Vía la Virgen – Puente Tona (salida al Municipio de Tona).
2. Calle 10.
3. Calle 11 entre las carreras 15 y 27.
4. Calle 14 entre las carreras 30 y 33.
5. Calle 45 entre la vía Palenque – Café Madrid y la carrera 33.
6. Calle 56 desde la carrera 33 hasta la carrera 17 y calle 57 desde la carrera 17 hasta la Avenida los Samanes.
7. Conexión Avenida los Samanes – calle Real – calle 64 o Avenida del Papa – calle 65.
8. Transversal Metropolitana desde la calle 65 en la Ciudadela Real de Minas, pasando por el puente el Bueno y la carrera 15, hasta la calle 105 en Provenza.
9. Calle 105 entre el Porvenir y la vía Antigua a Floridablanca, incluyendo la Diagonal 105 y la calle 107 A.
10. Transversal Oriental.
11. Carretera antigua a Floridablanca.
12. Carrera 33 entre el puente la Flora y la calle 14.
13. Carrera 27 desde la Avenida Quebrada Seca hasta la calle 10.
14. Carrera 30 entre las calles 10 y 14.
15. Carrera 9 entre la Avenida Quebrada Seca y la calle 45.
16. Avenida Quebrada Seca desde la Carrera 9 hasta la Carrera 27.

Se contemplan dentro de esta categoría las siguientes vías proyectadas:

1. Troncal Norte – Sur (desde la avenida Quebrada Seca hasta la Calle 105, incluyendo la alternativa desde el Boulevard Santander).
2. Conexión Alterna Centro – Ciudadela Real de Minas (CRM), pasando por San Miguel.

**Parágrafo.** En el cuadro denominado "Características y condiciones de funcionamiento de las vías urbanas" que hace parte del presente Plan de Ordenamiento Territorial se determinan las características y condiciones para el funcionamiento de este tipo de vías.

**Artículo 105°. Vías arterias terciarias.** Son aquellas orientadas a canalizar el tráfico urbano de mediana velocidad, que articulan las vías primarias y secundarias, y que por su extensión o nivel de servicio se configuran como complementarias a éstas. Conectan dos o más sectores de la ciudad y se



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21

MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

constituyen en corredores de atracción de la actividad urbana. Pertenecen a este grupo todas las vías de doble calzada no clasificadas como primarias o secundarias y las siguientes vías existentes:

1. Carrera 13 entre calles 13 y Conexión Alterna Centro (CRM).
2. Carrera 14 entre calles 12 y Conexión Alterna Centro (CRM).
3. Carrera 17 entre calles 3 y 61.
4. Carrera 18 entre calles 4 y 55.
5. Carrera 21 entre la calle 5 y la Diagonal 15.
6. Carrera 22 entre calles 5 y 58.
7. Carrera 30 entre calles 63 y 67.
8. Avenida González Valencia.
9. Carrera 32 entre calles 56 y 63.
10. Carrera 33A entre la calle 14 y la carrera 33.
11. Carrera 35 entre la carrera 38 y la calle 45.
12. Carrera 35A entre calles 45 y 56.
13. Carrera 36 entre calles 34 y 56.
14. Calle 14 entre carreras 15 y 30 y entre carreras 33 y 33 A.
15. Boulevard Santander.
16. Calle 33 entre carreras 9 y 33.
17. Calle 34 entre carreras 9 y 36.
18. Calle 36 entre carreras 11 y 36.
19. Avenida la Rosita la diagonal 15 y la carrera 32.
20. Calle 45 entre carreras 33 y 36.
21. Calle 52 entre Avenida González Valencia y carrera 38.
22. Calle 53 entre la carrera 18 y la calle 52.
23. Calle 54 entre la conexión alterna centro (CRM) y la calle 52.
24. Calle 58 entre la diagonal 15 y carrera 27.
25. Calle 59 entre carreras 32 y 33.
26. Calle 61 entre la Avenida Los Búcaros y la diagonal 15.
27. Calle 63 entre carreras 32 y 33.
28. Calle 64 entre Transversal Metropolitana a la altura de la calle 65, y la Avenida los Búcaros.
29. Calle 67 entre carreras 27 y 33.
30. Vía Provenza – San Luis desde la Autopista Bucaramanga – Girón, pasando por la carrera 16, calle 89, carrera 19, diagonal 20 y carrera 20, hasta la calle 105.
31. Avenida 89 entre carreras 19 y 24 continuando por la carrera 24 hasta la Autopista Bucaramanga–Floridablanca.
32. Carrera 29 entre la Autopista Bucaramanga – Floridablanca a la altura del Viaducto García Cadena y el Sector de Mirador de San Lorenzo.
33. Calle 93 entre la carrera 29 y la Transversal Oriental a la altura de Neomundo.

**Parágrafo.** En el cuadro denominado "Características y condiciones de funcionamiento de las vías urbanas" que hace parte del presente Plan de Ordenamiento Territorial se determinan las características y condiciones para el funcionamiento de este tipo de vías.

**Artículo 106º. Clasificación de la red de vías locales.** Esta red se subdivide en:

**a. Vías locales nivel 1.** Caracterizadas por su función de penetración a los sectores residenciales o accesos principales a barrios. Están orientadas a canalizar el flujo vehicular y permiten el tránsito de las rutas del sistema de transporte público colectivo.

Pertenecen a esta categoría las siguientes vías existentes:

1. Carrera 55 (Tramo entre Lagos del Cacique y Barrio Hacienda San Juan, entre calle 71 y calle 93).
2. Carrera 45 (Principal del Barrio La Floresta, Terrazas, entre diagonal 56 y carretera antigua Bucaramanga – Floridablanca).
3. Avenida del Jardín.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

4. Avenida de Pan de Azúcar, Carrera 50.
5. Carrera 43, paso frente al parque de la Flora (entre calle 56 y Carretera antigua Bucaramanga – Floridablanca).
6. Carrera 39 (entre calle 41 y calle 51).
7. Carrera 40 (entre calle 41 y calle 51).
8. Carrera 38 (entre calle 34 y calle 41).
9. Carrera 30 (entre calle 14 y calle 36).
10. Carrera 29 (entre calle 34 y carrera 27).
11. Carrera 28 (entre Av. Rosita y carrera 23).
12. Carrera 25 (entre calle 5 y calle 45).
13. Carrera 24 (entre calle 5 y calle 45).
14. Carrera 24, Diamante 2 (Avenida 89 y calle 89).
15. Carrera 23, Provenza (entre calle 99 y calle 111).
16. Carrera 22, Provenza (entre calle 100 y calle 117).
17. Carrera 19 (entre calle 4 y calle 46).
18. Carrera 16 (entre calle 4 y diagonal 15).
19. Carrera 10 (entre calle 22 y calle 31).
20. Calle 1N (Vía a Tona y Tramo la Virgen – la Cemento).
21. Anillo vial del norte (Conexión Vía a Suratá con Vía al Mar).
22. Calle 9 (entre carreras 27 y carrera 15).
23. Carrera 12 (entre vía al mar y Transversal 11).
24. Carrera 15 Barrio Kennedy (Vía al Mar y carrera 12).
25. Conexión Occidental Barrio Kennedy (Vía al mar y carrera 12).
26. Calle 13 y 12 (entre carrera 24 y Boulevard Bolívar).
27. Calle 16 (entre carrera 27 y Boulevard Santander).
28. Avenida los Santos (entre carrera 30 y carrera 27 – continuación calle 16).
29. Calle 19 (entre carrera 33A y carrera 15).
30. Calle 20 (entre carrera 32D y carrera 15).
31. Calle 22 (entre carrera 26 y carrera 10).
32. Calle 23 (entre carrera 15 y carrera 8).
33. Calle 27 (entre carrera 10 y calle 28).
34. Calle 28 (entre carrera 10 y carrera 2).
35. Calle 31 (entre carrera 10 y carrera 15 Occidente).
36. Calle 32 (entre carrera 5 y carrera 4 occidente).
37. Calle 32 (entre carrera 27 y carrera 47).
38. Conexión Guarín – Parque del Agua.
39. Calle 34 (entre carrera 36 y carrera 47).
40. Calle 36 (entre carrera 3 y carrera 18 occidente).
41. Calle 37 (entre carrera 27 y carrera 4).
42. Calle 37 (entre carrera 1 y carrera 18 occidente).
43. Calle 41 (entre carrera 39 y avenida Rosita).
44. Calle 41 (entre Av. Rosita y carrera 9).
45. Calle 41 (entre carrera 9 y carrera 1).
46. Calle 42 (entre carrera 36 y carrera 27).
47. Calle 48 (entre carrera 38 y Av. Rosita).
48. Anillo Perimetral del Mutis, Diagonal 14.
49. Calle 55 (entre Avenida de los estudiantes y Avenida González Valencia).
50. Calle 67 (entre carrera 27 y carrera 11).
51. Calle 68 (entre carrera 21 y carrera 11).
52. Vía a Lagos del Cacique, Cementerio, UDES (tramo entre carretera antigua a Floridablanca y carrera 56).
53. Conexión Lagos del Cacique – Transversal Oriental, Carrera 72 y Transversal 72.
54. Calle 89, Diamante 2 (entre Av. 89 y Autopista a Bucaramanga – Floridablanca).
55. Calle 102 y 103A (Entre carrera 21 y carrera 15).
56. Conexión Barrio el Porvenir – Vía Bucaramanga a Girón.

**b. Vías locales nivel 2.** Caracterizadas por su función de servicio interno a las áreas residenciales y





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

comerciales, que están orientadas a canalizar los flujos peatonales y los flujos vehiculares de baja velocidad hacia los sectores de mayor actividad y las vías locales nivel 1.

El plano U-1 denominado subsistema de infraestructura vial que hace parte integral del presente Plan, contiene en detalle la red de vías locales.

**Parágrafo.** En el cuadro denominado "Características y condiciones de funcionamiento de las vías urbanas" que hace parte del presente Plan de Ordenamiento Territorial se determinan las características y condiciones para el funcionamiento de este tipo de vías.

**Artículo 107º. Tipología vial.** Para la planificación, diseño, construcción, optimización y/o adaptación de las vías del perímetro urbano, las tipologías viales se determinan a partir de la tipificación de sus secciones transversales, denominadas en este Plan como perfiles viales. En función a sus componentes los perfiles viales pueden ser:

1. Perfil vial, que incluye calzadas, andenes, y en algunos casos separadores
2. Perfil total, que incluye el perfil vial y los antejardines.

El presente Plan de Ordenamiento Territorial determina los tipos de perfiles viales totales, consignados en las fichas de perfiles viales, los cuales deben ser aplicados dependiendo del costado de manzana al que pertenezca el predio, el ancho de la calzada, de los andenes y de los demás componentes sobre los cuales tenga frente el predio que incluyen las dimensiones del antejardín o del retroceso frontal según sea el caso.

**Artículo 108º. Componentes de los perfiles viales.** Los perfiles viales vehiculares están conformados como mínimo por andenes y calzada. En algunos casos pueden contener componentes adicionales cuando se prevean ciclorrutas, franjas ambientales especiales o separadores en vías de múltiples calzadas.

Los elementos del perfil vial de los pasos urbanos (denominación dada a las vías arteriales de primer y segundo orden que cruzan por las áreas urbanas), se sujetan a las reglamentaciones sobre fajas de retiro contenidas en el Decreto Nacional 2976 de 2010 que reglamenta lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Estas fajas de retiro o retroceso por paso urbano tienen cinco metros (5 m) medidos a partir del borde externo del andén de la vía de servicio o paralela (contra la línea de propiedad privada) y para los efectos de licencias urbanísticas se manejará como zona verde arborizada no ocupable, ubicada entre el andén y el antejardín.

Los estándares, directrices y normas relacionadas con los andenes, se detallan en el sistema de espacio público urbano de que trata este plan.

**Artículo 109º. Dimensiones mínimas de los perfiles viales.** Las dimensiones establecidas para los perfiles viales del presente Plan de Ordenamiento Territorial son las mínimas, por lo que pueden ser ampliadas para tramos de corredores viales contemplados en proyectos de ampliación, optimización, mejoramiento o construcción de corredores, en cuyo caso la Secretaría de Planeación, definirá los perfiles viales acordes con los diseños previstos.

Las dimensiones mínimas de los perfiles podrán ser modificadas por parte de la Secretaría de Planeación mediante acto administrativo, únicamente en los siguientes casos:

1. Frente a aquellos Bienes de Interés Cultural que lo requieran o según lo contemplado en el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP).
2. En procesos que adelante el Estado en zonas con tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad de reordenamiento a través de legalizaciones urbanísticas.
3. Cuando la Secretaría de Planeación apruebe proyectos para nuevas vías o el rediseño de las existentes.

**Parágrafo.** En el evento que en las fichas normativas de perfiles viales y antejardines y/o retrocesos frontales, la dimensión del perfil total normativo sea menor que la distancia existente, debe conservarse el ancho actual y se deben realizar los ajustes a las franjas funcionales del espacio público y/o



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

anteparcos y/o retrocesos frontales, que garanticen la continuidad y el adecuado empalme con lo existente, según lo establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 110°. Estándares para carriles.** Se adoptan los anchos mínimos para carril, según las consideraciones contempladas en la jerarquización vial del presente Plan de Ordenamiento Territorial y el artículo 10 del Decreto 798 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Se definen a continuación las dimensiones mínimas para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de los carriles de las vías dentro del perímetro urbano.

1. En las vías urbanas los anchos de carriles sin transporte público colectivo o masivo tendrán una dimensión mínima de tres metros (3.00 m).
2. En las vías urbanas los anchos de carriles con transporte público colectivo o masivo tendrán una dimensión mínima de tres metros con veinte centímetros (3.20 m). Cuando los carriles sean de uso mixto (público y particular) igualmente tendrán una dimensión mínima de tres metros con veinte centímetros (3.20 m).
3. Cuando se planteen carriles de aceleración o desaceleración, el ancho mínimo de estos será de tres metros (3.00 m). Tratándose de pasos urbanos la dimensión mínima será de tres metros con sesenta y cinco centímetros (3.65 m).
4. Cuando se contemple estacionamiento temporal en paralelo sobre vía, su ancho mínimo será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) y se localizará al costado derecho de la calzada con relación al sentido vial.
5. En los pasos urbanos no se permitirá estacionamiento sobre vía.
6. Las vías con un solo carril tendrán un ancho mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m).
7. En las vías internas de las urbanizaciones o complejos privados, el ancho mínimo del carril será de tres metros (3.00 m) y deben tener mínimo dos (2) carriles, más andenes de mínimo dos metros (2 m) en cada costado.

**Parágrafo 1** Cuando se diseñen y desarrollen proyectos de recuperación y optimización de los componentes de los perfiles viales a lo largo de todo el frente de la manzana, se debe dar cumplimiento a los estándares establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y lo definido en el Decreto Nacional 798 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 2.** El organismo de tránsito del municipio es la única entidad competente para autorizar la ubicación de reductores de velocidad en las calzadas de las zonas que presenten alto riesgo de accidentalidad, tanto por decisión propia o por solicitud de particulares previo estudio técnico correspondiente.

**Artículo 111°. Estándares para los andenes.** Se deben aplicar los siguientes anchos mínimos y franjas funcionales para los andenes del área urbana:

**1. Ancho mínimo obligatorio para áreas residenciales:** dos metros (2 m) incluida la servidumbre de vía, tres metros (3.00 m) cuando incluya franja de amoblamiento con arborización de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) y tres metros con cuarenta centímetros (3.40 m) cuando incluya circulación de dos metros (2.0 m) y franja de amoblamiento con arborización de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m).



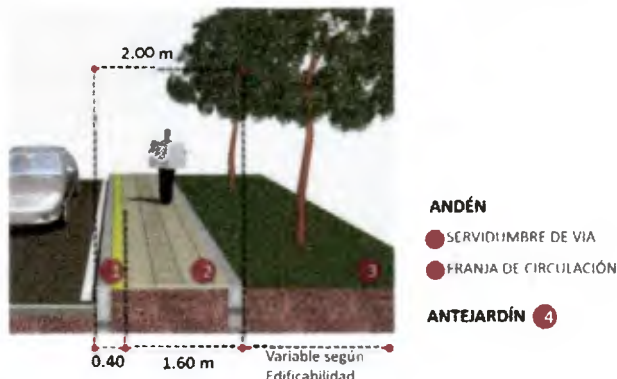
## CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

27 MAY 2014

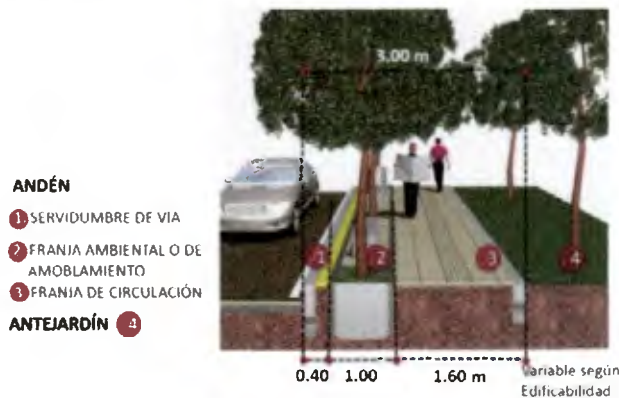
Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Gráfica N° 5. Sección del andén mínimo en sectores residenciales (2.00 m).



En algunos sitios de la ciudad donde lo señalen las fichas normativas y el espacio público actual lo permita, la franja de circulación puede tener dos metros (2.0 m), y será la franja de amoblamiento la que adopte mayores dimensiones para ajustarse al espacio disponible para el andén.

Gráfica N° 6. Sección del andén mínimo en sectores residenciales con franja ambiental (3.00 m).



**2. Ancho mínimo obligatorio para áreas de actividad comercial y de servicios, múltiple, industrial o dotacional:** como mínimo tres metros (3 m) incluida la servidumbre de vía, cuatro metros (4.00 m) cuando incluya circulación de dos metros con sesenta centímetros (2.60 m) y franja de amoblamiento con arborización de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m), y cuatro metros con cuarenta centímetros (4.40 m) cuando la franja de circulación sea de tres metros (3.00 m).

En predios esquineros que pertenezcan a un corredor de actividad comercial y de servicios, múltiple, dotacional o industrial contiguo a un área de actividad residencial, el andén sobre el costado de manzana correspondiente al área residencial tomará el ancho establecido para las áreas residenciales contiguas.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

Cuadro N° 27. Dimensiones mínimas de andenes.

AREA DE ACTIVIDAD		DIMENSIÓN TOTAL MÍNIMA	COMPONENTE	
			Franja Ambiental y/o amoblamiento (incluye servidumbre de vía)	Franja de circulación
RESIDENCIAL	Circulación mínima + servidumbre de Vía	2.00 m	0.40 m	1.60 m
	Circulación + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	3.00 m	1.40 m	1.60 m
	Circulación óptima + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	3.40 m	1.40 m	2.00 m
COMERCIAL Y DE SERVICIOS, MÚLTIPLE, INDUSTRIAL, DOTACIONAL	Circulación mínima + servidumbre de Vía	3.00 m	0.40 m	2.60 m
	Circulación + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	4.00 m	1.40 m	2.60 m
	Circulación óptima + Servidumbre + Arborización	4.40 m	1.40 m	3.00 m

Nota: En vías existentes estas dimensiones pueden variar dependiendo del perfil vial y perfil total disponibles.

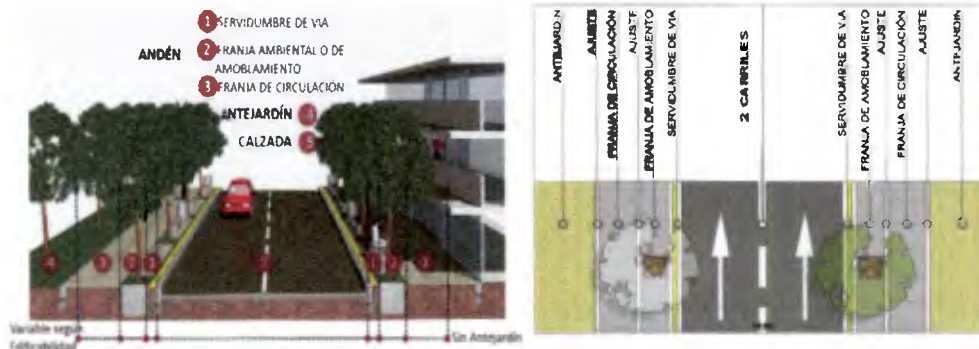
3. **Pendiente transversal** máxima cinco por ciento (5%) hacia la calzada.

4. La **pendiente longitudinal** será la misma que la de la calzada. En todos los casos en la construcción de andenes debe mantenerse una diferencia constante de veinte centímetros (20 cm) entre los niveles de acabado del andén y la calzada.

5. Los **sardineles** están definidos por su altura total, que comprende la altura del andén (altura de servicio) de veinte centímetros (20 cm), y la profundidad de empotramiento dentro del nivel inferior (de la cuneta o del pavimento) que debe ser de mínimo quince centímetros (15 cm) de la rasante hacia abajo para cunetas de concreto o pavimentos monolíticos (concreto o asfalto) y mínimo doce centímetros (12 cm) de penetración dentro de la base, para los pavimentos segmentados (adoquines, losetas). En todos los casos en la construcción de andenes debe mantenerse una diferencia constante de veinte centímetros (20 cm) entre los niveles de acabado del andén y la calzada.

**Artículo 112°. Franjas funcionales de los andenes.** Se adoptan las siguientes franjas:

Gráfica N° 7. Planta de franjas funcionales de los andenes.



1. **Franja ambiental y/o de amoblamiento**, destinada a la implantación de la zona de servidumbre de vía, zonas verdes, árboles, alcorques, redes de servicios públicos y la instalación de elementos de mobiliario urbano.

La servidumbre de vía es un componente obligatorio de esta franja y está constituida por el sardinel y las losetas demarcadoras visuales para un total de cuarenta centímetros (40 cm) según lo establecido en el Manual de diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga (MEPB); donde el ancho mínimo del sardinel es de veinte centímetros (20 cm) y el de la loseta demarcadora visual es de veinte



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY 2014**  
de 20

centímetros (20 cm). En los casos en que el perfil determine que la franja ambiental es zona verde contigua al sardinel, la loseta demarcadora debe bordear esta área junto a la franja de circulación.

El ancho mínimo de la franja de amoblamiento incluida la servidumbre de vía cuando se contemple arborización es de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m). Si el perfil vial no establece zona amoblamiento o arborización, debe mantenerse en todo caso la zona de servidumbre de vía de cuarenta centímetros (40 cm).

Pendiente transversal: máximo cinco por ciento (5%) calculado del frente del predio hacia la calzada. Pendiente longitudinal: se mantendrá la misma pendiente que tenga la calzada a lo largo de todos los frentes del predio. Los elementos de mobiliario urbano permitidos en esta franja se ajustarán de acuerdo con la actividad del sector de la siguiente forma.

En áreas de actividad residencial esta franja será arborizada y emperadrada, a excepción de los árboles, no se permite la siembra de setos o vegetación baja con una altura mayor a veinte centímetros (20 cm). Se permite el endurecimiento con elementos prefabricados como losetas en las áreas correspondientes a los accesos vehicular y/o peatonal. En caso de plantearse zonas destinadas al mobiliario y/o amoblamiento urbano, éstas podrán ser duras o en gramoquin.

En áreas de actividad comercial y de servicios, múltiple, industrial o dotacional las superficies de la franja ambiental y/o de amoblamiento, según lo establece el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) deben ser tratadas con elementos prefabricados tales como gramoquines y/o losetas prefabricadas, además de la arborización con sus respectivos alcorques y contenedores de raíces.

No se permite utilizar la franja ambiental y/o de amoblamiento para estacionamiento, tampoco se puede cercar, cubrir, privatizar, extender las actividades económicas de los establecimientos comerciales, o restringir su uso público.

La ubicación de mobiliario en esta franja debe cumplir lo establecido por el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB). La ubicación de amoblamiento urbano como casetas, obras de arte, paraderos de bus, paneles publicitarios o puntos limpios de escala local con contenedores subterráneos, entre otros, únicamente se permite previa obtención de la licencia de intervención y ocupación del espacio público expedida por la Secretaría de Planeación.

**2. La franja de circulación peatonal**, construida en losetas prefabricadas, que debe contener una guía para limitados visuales en loseta táctil localizada hacia el centro de la franja de circulación de acuerdo con la modulación de los elementos prefabricados. Esta franja guía no puede estar interrumpida por obstáculos verticales u horizontales como árboles, señalización, postes, tapas de cajas de inspección o pozos y demás elementos que obstaculicen el libre y seguro tránsito de personas.

En caso de ser requerido, se puede construir una banda de ajuste de predio en concreto con un ancho máximo de diecinueve centímetros (19 cm) junto al lindero de la propiedad privada.

La dimensión de la franja de circulación está supeditada a la localización o al sector de aplicación y a los perfiles viales contenidos en las fichas correspondientes. Las dimensiones mínimas son:

- Ancho mínimo obligatorio para áreas residenciales: un metro con sesenta centímetros (1.60 m).
- Ancho mínimo obligatorio para áreas de actividad comercial y de servicios, múltiple, industrial o dotacional: dos metros con sesenta centímetros (2.60 m).
- Pendiente transversal: máximo cinco por ciento (5%) calculado del frente del predio hacia la calzada.
- Pendiente longitudinal: se mantendrá la misma pendiente que tenga la calzada y la franja de amoblamiento a lo largo de todos los frentes del predio.

**Parágrafo.** En ninguna de las franjas de los andenes está permitido el estacionamiento o ubicación de vehículos, ventas ambulantes o estacionarias, publicidad, ni la localización de paraderos de bus,



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

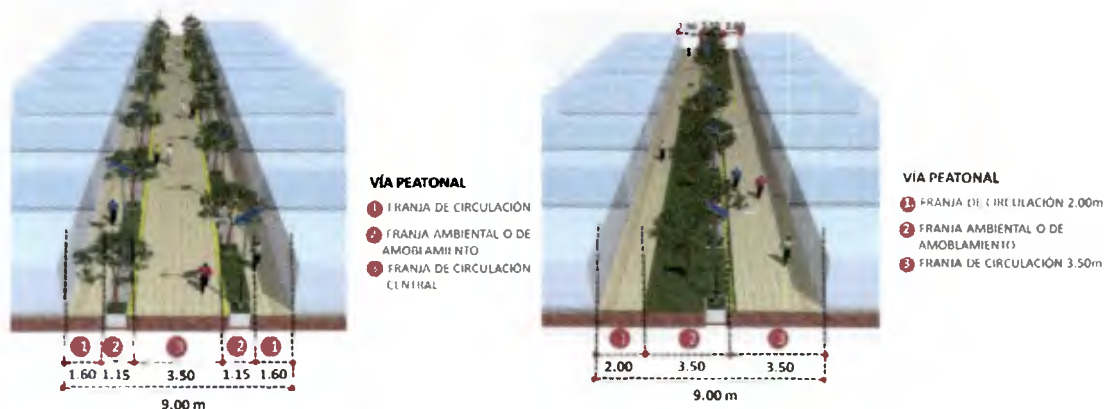
paneles publicitarios, módulos comerciales o casetas que no estén aprobados y autorizados mediante licencia de intervención y ocupación del espacio público por la Secretaría de Planeación, o contemplados en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) como mobiliario permitido sin licencia. En todo caso, las licencias de intervención y ocupación del espacio público se sujetan a las previsiones del Plan Maestro de Espacio Público.

**Artículo 113°. Sección de las vías peatonales.** Deben estar conformadas por dos o tres franjas de circulación peatonal y una o dos franjas ambientales y/o de amoblamiento según sea el caso, y cuya disposición debe garantizar la movilización a través las franjas y el libre acceso a los predios según se observa en las alternativas presentadas en el gráfico sección de las vías peatonales del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 114°. Estándares para vías peatonales.** Las vías de circulación peatonal que se construyan a partir de la entrada en vigencia del presente Plan deben tener un perfil vial mínimo (sin incluir antejardines) de nueve metros (9.0 m) (ver gráfica denominada "Sección de las vías peatonales"), y estar constituidas por las siguientes franjas funcionales:

1. Para zonas comerciales y/o residenciales los componentes son:
  - a. Una franja de circulación peatonal principal de tres metros (3.00 m) por donde eventualmente pueden transitar vehículos de emergencia, ubicada en la zona central de la vía peatonal.
  - b. Dos franjas laterales de circulación peatonal de mínimo un metro con ochenta centímetros (1.80 m).
  - c. Dos franjas laterales de mínimo un metro con veinte centímetros (1.20 m) entre las circulaciones laterales y la central. En esta franja ambiental podrán ubicarse gramíneas, césped, arborización en alcorques, bancas, cestas de basura, luminarias y demás elementos de mobiliario urbano. No se permite la siembra de setos o barreras naturales.

Gráfica N° 8. Sección de las vías peatonales.



2. Para zonas residenciales:
  - a. Una franja de circulación peatonal principal de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) que se ubica en uno de sus costados hasta la mitad de la longitud y luego continúa por el costado opuesto, donde eventualmente pueden transitar vehículos de emergencia.
  - b. Una franja de circulación peatonal de mínimo dos metros (2.0 m) ubicada en el costado opuesto a la franja circulación peatonal principal.
  - c. Una franja ambiental o de amoblamiento de mínimo tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) ubicada en la zona central de la peatonal. En esta franja ambiental podrán ubicarse césped, arborización, bancas, cestas de basura, luminarias y demás elementos de mobiliario urbano según lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. No se permite la siembra de setos o barreras naturales.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

En algunos casos a estas franjas podrá adicionarse una de ciclorruta, la cual debe estar señalizada e independiente de las franjas de circulación.

No se permite utilizar las vías peatonales para estacionamiento y/o circulación de ningún tipo de vehículos, instalación de publicidad, o casetas u otro amoblamiento urbano definidos en el numeral 2.a.2 del Artículo 31º "Subsistema de elementos complementarios" del presente Plan, salvo que esté permitido bajo una licencia de intervención y ocupación del espacio público expedida por la Secretaría de Planeación; tampoco se permite restringir su uso público y/o cercarlo. En todo caso, las licencias de intervención y ocupación del espacio público se sujetarán a las previsiones del Plan Maestro de Espacio Público.

**Parágrafo.** Se exceptúan de la aplicación de los estándares mínimos para vías peatonales referidos en este artículo los siguientes casos:

1. Las zonas clasificadas con tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad de Reordenamiento demarcadas en las fichas normativas y de perfiles viales, en las cuales durante los procesos de legalización o regularización urbanística, la Secretaría de Planeación determinará las dimensiones de las vías de acuerdo con el tipo de desarrollo existente.

2. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en los cuales el perfil vial puede tener como mínimo seis metros (6 m) y estar constituidos por las siguientes franjas funcionales:

- a. Dos franjas laterales de circulación peatonal de mínimo dos metros (2.0 m).
- b. Una franja ambiental o de amoblamiento de mínimo dos metros (2.0 m) ubicada en la zona central de la peatonal. En esta franja ambiental podrán ubicarse césped, arborización, bancas, cestas de basura, luminarias y demás elementos de mobiliario urbano según lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga. No se permite la siembra de setos o barreras naturales.

3. Las vías peatonales en urbanizaciones abiertas de vivienda unifamiliar o bifamiliar de Interés Prioritario (VIP) y vivienda unifamiliar o bifamiliar de Interés Social (VIS) con pendientes mayores al dieciocho por ciento (18%) en cuyo caso la sección vial mínima debe ser seis metros (6.0 m) para urbanizaciones de vivienda unifamiliar o bifamiliar de Interés Prioritario y nueve metros (9.0 m) para urbanizaciones de vivienda unifamiliar o bifamiliar de Interés Social y donde la diferencia de niveles puede solucionarse mediante el uso de andenes o sendas peatonales escalonadas. Para pendientes menores no se permiten andenes o sendas peatonales escalonadas. En cualquiera de los casos debe darse una solución de accesibilidad para las personas con movilidad reducida.

4. Los senderos peatonales que atraviesen zonas verdes o parques se deben diseñar con la menor afectación posible a la zona verde y tendrán una dimensión mínima de dos metros (2m) para facilitar la circulación peatonal, en todo caso su desarrollo se ajustará a la normatividad nacional vigente.

**Parágrafo 2.** Para efectos de la arborización deberá tenerse en cuenta el Manual de silvicultura urbana adoptado por la autoridad ambiental competente.

**Artículo 115º. Estándares para esquinas.** Los radios mínimos de giro que deben tener los andenes en las esquinas, medidos hasta el borde externo del sardinel, son:

1. En las vías con tráfico de transporte colectivo y masivo, las esquinas deben tener un radio de giro mínimo de diez metros (10.00 m).
2. En las vías arterias que no presenten transporte colectivo o masivo, y en todas las vías de la red local, el radio de giro mínimo será de seis metros (6.00 m).

**Artículo 116º. Alamedas o franjas ambientales especiales.** Este tipo de paseos o corredores peatonales arborizados separados de las calzadas, permiten ciclorrutas y franjas de circulación



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014

de 20

peatonal demarcadas y separadas para servir a la circulación y el esparcimiento de los peatones a través de su amplitud y su representativa arborización. En los proyectos de recuperación, optimización y mejoramiento del espacio público en que se contemple la franja ambiental especial o alameda, se configurará una zona de ancho mínimo de ocho metros (8.00 m) en uno de los costados, creando un nuevo espacio o incorporando los antejardines si es del caso.

**Artículo 117°. Obstrucción del espacio público.** No se permite la instalación de ningún elemento que obstruya la continuidad del espacio público en ninguno de los componentes de las vías públicas, tales como cerramientos, cadenas, setos altos y divisiones, entre otros. La solución de los cambios de nivel entre el andén y la calzada podrá hacerse mediante distintos elementos tales como vados, pompeyanos o rampas.

**Artículo 118°. Estándares para los anchos de separadores viales de nuevas vías arterias.** El ancho mínimo del separador para vías en zonas con tratamiento de desarrollo oscilará entre tres metros (3 m) y cinco metros (5.0 m) según los perfiles viales normativos que les apliquen, de manera que permita la siembra de especies arbóreas, además de cobertura vegetal de piso y/o jardín, cuya altura no puede superar los cuarenta centímetros (40 cm). En algunos casos, los separadores pueden ser tratados como zona dura arborizada. Los separadores en vías existentes pueden mantener su ancho actual.

**Artículo 119°. Estándares para las ciclorrutas.** La ciclorruta forma parte integral del perfil vial y su dimensión será independiente a la del andén, separador o la calzada; como franja funcional puede estar ubicada a nivel de la calzada, del separador o del andén, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga (MEPB) y el Manual de Señalización Vial - Dispositivos para la Regulación del Tránsito en Calles, Carreteras y Ciclorrutas de Colombia adoptado por la Resolución 1050 de 2004 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

El ancho mínimo de la ciclorruta es de un metro con sesenta centímetros (1.60 m) si tiene un solo sentido, o de dos metros con sesenta centímetros (2.60 m) cuando es de doble sentido.

La pendiente transversal máxima es de dos por ciento (2%) hacia la calzada y la pendiente longitudinal será la misma de la calzada. En caso de corredores de ciclorrutas que no estén junto a vías vehiculares, la pendiente longitudinal media es de cinco por ciento (5%) permitiéndose una pendiente máxima del ocho por ciento (8%) en tramos menores a cien metros (100 m).

**Artículo 120°. Fichas de perfiles viales.** En estas fichas normativas se incluyen los perfiles viales de cada zona normativa, que tienen por objeto precisar sus componentes y consignar las condiciones específicas de cada franja funcional, restricciones y otras disposiciones.

Los perfiles viales que forman parte de las fichas normativas contienen:

1. Identificación del tipo de perfil según su clasificación vial y el área de actividad a la que pertenece.
2. Sección o perfil vial representado como imagen tipo.
3. El perfil vial total con dimensiones de cada uno de sus componentes.
4. Descripción con notas sobre el tratamiento de la franja ambiental y/o de amoblamiento y del antejardín según el área de actividad, voladizos permitidos según ancho de vía, número de árboles a implantar según la dimensión del frente del predio.
5. Dimensiones de antejardines y de retrocesos frontales por zonas.

**Parágrafo 1.** En los casos en que en las fichas de perfiles viales y/o de antejardines / retroceso frontal se establezca para determinada vía y/o antejardín: "perfil a consultar", el Curador Urbano debe solicitar concepto a la Secretaría de Planeación Municipal. El número del consecutivo de la Secretaría de



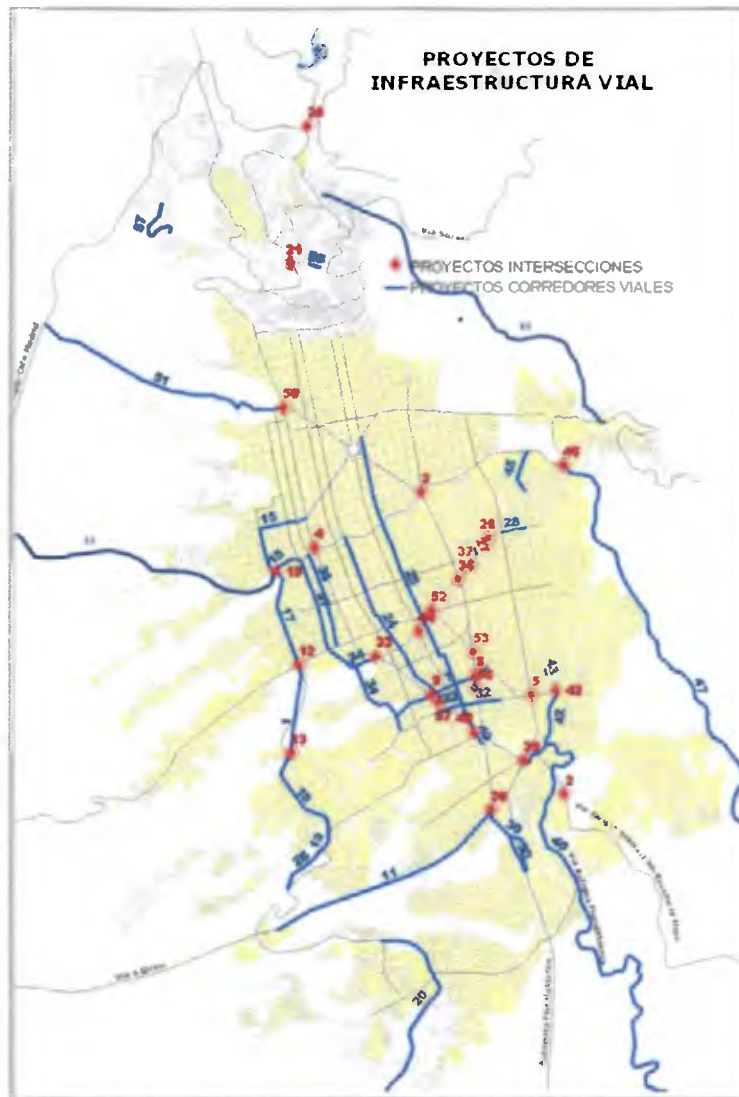
## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY 2014**  
de 20

Planeación por el cual se expide dicho concepto debe inscribirse como una observación en la norma urbana y en la respectiva licencia urbanística.

**Artículo 121°. Proyectos de infraestructura vial vehicular.** A continuación se presentan el cuadro y gráfica indicativos de proyectos de infraestructura vial identificados en los estudios elaborados por la administración municipal, que incluyen mejoramiento de corredores viales existentes o construcción de nuevos corredores con sus correspondientes intersecciones, con base en los cuales deben definirse las prioridades de inversión en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial que hace parte del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal.

Gráfica N° 9. Localización de proyectos de infraestructura vial.



*[Firma manuscrita]*





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Cuadro N° 28 , Proyectos de infraestructura vial vehicular.

Orden de Prioridad	N° en gráfica	PROYECTO	TIPO	GRUPO PRIORIDAD	SECTOR	CONECTIVIDAD	JERARQUÍA VIAL
1	1	Troncal Norte Sur - I ramo 3B - Puente la Novena	Corredor	Grupo 1	Occidente	Centro - Floridablanca	Arterial secundaria
2	2	Intercambiador de Neomundo	Intersección	Grupo 1	Sur	Centralidad - Floridablanca	Arterial secundaria
3	3	Intercambiador de Mesón de los Búcaros	Intersección	Grupo 1	Centralidad	Centralidad - sur / norte	Arterial primaria
4	4	Intercambiador de la Carrera 15 con Avda. Quebrada Seca	Intersección	Grupo 1	Centralidad	Centralidad - Norte	Arterial primaria
5	5	Calle 56 con carrera 33 (tercer Cami - Giro Izquierda)	Intersección	Grupo 1	Sur	Centralidad - Floridablanca	Arterial secundaria
6	6	Ampliación calle 54 y 55	Corredor	Grupo 1	Centralidad	Oriente - Occidente	Arterial terciaria y via local nivel 1
7	8	Deprimido de la calle 54 con carrera 27	Intersección	Grupo 1	Centralidad	Este - oeste	Arterial primaria
8	9	Deprimido de la calle 54 con Diagonal 15	Intersección	Grupo 1	Centralidad	Este - Oeste	Arterial primaria
9	10	Deprimido de la calle 55 con Carrera 27	Intersección	Grupo 1	Centralidad	Este - Oeste	Arterial primaria
10	13	Troncal Norte Sur - Tramo 3A - Intercambiador de la Calle 45 con Carrera 9	Intersección	Grupo 2	Occidente	Centro - Floridablanca	Arterial secundaria
11	14	Troncal Norte Sur - Tramo 3C - Intercambiador del Mutis	Intersección	Grupo 2	Occidente	Centro - Floridablanca	Arterial secundaria
12	16	Troncal Norte Sur - Tramo 2 Avda. Quebrada Seca - Carrera 9	Intersección	Grupo 2	Occidente	Centro - Floridablanca	Arterial secundaria
13	21	Intersección vial a nivel de la Cemento - Via al Mar	Intersección	Grupo 2	Norte	Norte - Costa	Red vial nacional
14	22	Intersección vial a nivel - Estación Norte Metrolínea	Intersección	Grupo 2	Norte	Norte - Costa	Arterial primaria
15	29	Intersección a desnivel de la calle 36 - Gioneta Chicamocha (parque de las miras)	Intersección	Grupo 3	Centralidad	Este - Oeste	Arterial terciaria
16	31	Intercambiador Cruce Vía a Girón - Viaducto Alvaro García Cadena	Intersección	Grupo 3	Centralidad	Centralidad - Floridablanca / Girón	Arterial primaria
17	33	Deprimido de la calle 55 con Diagonal 15	Intersección	Grupo 3	Centralidad	Este - Oeste	Arterial primaria
18	38	Intercambiador de la Carrera 27 con Avda. Rosita	Intersección	Grupo 4	Centralidad	Este - Oeste	Arterial terciaria
19	39	Deprimido Arco carrera 28 Av. Rosita sentido Sur - Occ	Intersección	Grupo 4	Centralidad	Oriente - Sur	Arterial terciaria
20	41	Optimización Intercambiador Costado Norte Puente La Flora	Intersección	Grupo 4	Sur	Centralidad - Floridablanca	Arterial secundaria
21	44	Intersección vial a nivel calle 56 con k36 y k35	Intersección	Grupo 4	Oriente	Oriente - Sur	Arterial terciaria
22	46	Intercambiador de la carrera 21 con Avda. la Rosita	Intersección	Grupo 4	Centralidad	Centro - Sur	Arterial terciaria
23	50	Intercambiador Diagonal 15 - Calle 61 - Prolongación Carrera 22	Intersección	Grupo 5	Centralidad	Centralidad - Floridablanca / Girón	Arterial primaria
24	52	Intercambiador Boulevard Bolívar con Carrera 15	Intersección	Grupo 5	Norte	Centro - Occidente	Arterial primaria
25	54	Intercambiador de las Siete Bocas	Intersección	Grupo 5	Centralidad	Este - Oeste	Arterial terciaria
26	56	Intercambiador de la Carrera 27 con Avda. González Valencia	Intersección	Grupo 5	Centralidad	Centro - Sur	Arterial primaria
27	7	Corredor Vial Calle 54 doble calzada (entre k17-k27)	Corredor	Grupo 1	Centralidad	Este - Oeste	Arterial terciaria
28	11	Doble calzada Vía Girón desde el Puente el Bueno - La Salle	Corredor	Grupo 1	Sur	Centralidad - Girón	Arterial primaria
29	12	Ampliación a doble calzada Vía Café Madrid - La Cemento	Corredor	Grupo 1	Norte	Norte - costa	Red vial nacional
30	15	Troncal Norte Sur - Tramo 1 Avda. Quebrada Seca y Calle 23	Corredor	Grupo 2	Occidente	Centro - Floridablanca	Arterial secundaria
31	17	Troncal Norte Sur - Tramo 2 Carrera 9	Corredor	Grupo 2	Occidente	Centro - Floridablanca	Arterial secundaria
32	18	Troncal Norte Sur - Tramo 4 - Mutis	Corredor	Grupo 2	Occidente	Centro - Floridablanca	Arterial secundaria
33	19	Troncal Norte Sur - Tramo 5- Estadio Softball - Hacia Terminal	Corredor	Grupo 2	Sur	Centro - Floridablanca	Arterial secundaria



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Orden de Prioridad	N° en gráfica	PROYECTO	TIPO	GRUPO PRIORIDAD	SECTOR	CONECTIVIDAD	JERARQUÍA VIAL
34	20	Troncal Norte Sur - Tramo 6°	Corredor	Grupo 2	Sur	Centro - Flordablanca	Arterial secundaria
35	23	Deprimido de la calle 56 entre carrera 17c y carrera 23	Corredor	Grupo 2	Sur	Este - Oeste	Arterial secundaria
36	24	Ampliación de la carrera 18 entre QBS y la calle 54	Corredor	Grupo 2	Centralidad	Centro - Sur	Arterial terciaria
37	25	Ampliación a tres carriles de la carrera 22 entre Calle 16 y Calle 58	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Centro - Sur	Arterial terciaria
38	26	Troncal Norte Sur - Tramo 6B	Corredor	Grupo 3	Sur	Centro - Flordablanca	Arterial secundaria
39	27	Puente elevado en la Carrera 29 entre Calle 36 y Avda. La Rosita	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Conectividad interna	Red local nivel 1
40	28	Ampliación a doble calzada Calle 36 entre Cras 33 y 36	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Este - Oeste	Arterial terciaria
41	30	Viaducto Paralelo al García Cadena	Corredor	Grupo 3	Sur	Centralidad - Flordablanca	Arterial primaria
42	32	Prolongación deprimido calle 56 entre carreras 23 y 28	Corredor	Grupo 3	Sur	Centralidad - Flordablanca	Arterial primaria
43	34	Vía alterna de la novena - San Miguel - Muts	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Centro - Sur	Arterial terciaria
44	35	Deprimido Av. Quebrada Seca con Diagonal 15	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Centro - Sur	Arterial terciaria
45	36	Conformar y rectificar perfil carrera 14 a 2 carriles entre calles 13 y 45.	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Centro - Sur	Arterial terciaria
46	37	Conformar y rectificar perfil carrera 13 a 2 carriles entre calles 13 y 45.	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Centro - Sur	Arterial terciaria
47	40	Ampliación a doble de la calzada de la carretera antigua a Flordablanca	Corredor	Grupo 4	Sur	Centralidad - Flordablanca	Arterial secundaria
48	42	Ampliación a doble calzada carrera 36, sector frente al Parque La Flora	Corredor	Grupo 4	Sur	Centralidad - Flordablanca	Arterial terciaria
49	43	Prolongación carrera 38A entre calles 53 y calle 54	Corredor	Grupo 4	Oriente	Oriente - Sur	Arterial terciaria
50	45	Ampliación y prolongación carrera 38 entre Calles 32A a QBS	Corredor	Grupo 4	Oriente	Oriente - Sur	Arterial terciaria
51	47	Transversal de los Cerros	Corredor	Grupo 5	Oriente	Oriente - Flordablanca	Arterial primaria
52	48	Intersección a nivel Avenida Quebrada Seca - Transversal de los Cerros	Corredor	Grupo 5	Oriente	Oriente - Flordablanca	Arterial primaria
53	49	Conexión a desnivel Carrera 22 entre calle 58 y calle 62 (salida a Girón)	Corredor	Grupo 5	Centralidad	Centralidad - Flordablanca / Girón	Arterial primaria
54	51	Transversal Nazareth	Corredor	Grupo 5	Norte	Centro - Occidente	Arterial primaria
55	53	Transversal de los Colorados	Corredor	Grupo 5	Norte	Local	Red local nivel 1
56	56	Conexión - Puente elevado "La Esperanza" Comuna 1	Corredor	Grupo 5	Norte	Local	Red local nivel 1
57	57	Transversal de la Paz - Conexión Vial	Corredor	Grupo 5	Norte	Local	Red local nivel 1
58	58	Via la Argelia	Corredor	Grupo 5	Centro	Centro - Occidente	Arterial secundaria
59	59	Circunvalar del Norte	Corredor	Grupo 5	Norte	Norte - Oriente	Arterial primaria

**Parágrafo 1.** En caso de realizarse modificaciones a las "Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitano" expedidas por la Junta Metropolitana en materia de proyectos viales, el Alcalde municipal hará los ajustes necesarios que sobre esta materia específica se requieran para su implementación, mediante decreto.

**Parágrafo 2.** Los proyectos viales sujetos a licencia ambiental deben cumplir lo establecido en el Decreto 2820 de 2010 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y en caso de desarrollarse total o parcialmente en zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) deben permitir el cumplimiento de los objetivos de conservación y cumplir adicionalmente lo establecido sobre la materia en el Acuerdo del Consejo Directivo número 1246 del 31 de mayo de 2013 expedido por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

**Artículo 122º. Marco normativo técnico para el diseño de los elementos de articulación o conexión vial.** Estos elementos se dividen en:

1. Intersecciones viales en superficie.
2. Pasos a desnivel, aéreos a subterráneos.

**Parágrafo.** La planeación y el diseño de intersecciones viales se regulan por las siguientes normas de carácter técnico:

1. Manual de Diseño Geométrico de carreteras 2008 del Ministerio de Transporte y el Instituto Nacional de Vías.
2. Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga (MEPB).
3. Manual de señalización del Ministerio de Transporte.
4. Especificaciones de carreteras dadas por el INVIAS.
5. Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
6. Manual de inspección para vías urbanas del INVIAS.
7. Código Colombiano de Puentes.
8. Manual HCM 2000.

**Artículo 123º. Componente Infraestructura vial peatonal.** Referido a la red de vías dispuesta para el tránsito exclusivo de peatones, conformada por las vías peatonales, las vías de prioridad peatonal o tráfico calmado, las franjas de circulación peatonal de los andenes y los pasos a desnivel o puentes y/o túneles peatonales.

En los espacios destinados a los peatones debe garantizarse su seguridad respecto al tránsito vehicular, señalizarse, mantenerse libre de barreras físicas y contar con los elementos para facilitar el desplazamiento de personas con movilidad o visión reducida y otras discapacidades.

**Artículo 124º. Unidades que componen la red de vías peatonales.**

1. Vías peatonales exclusivas, son aquellas destinadas a la circulación de personas, donde no se permite el tráfico vehicular, ya sea por condiciones espaciales, topográficas o de disposición de los elementos de amoblamiento urbano.
2. Vías de preferencia peatonal, son aquellas vías donde prima la circulación de personas, y en las cuales se permite el tránsito restringido y ocasional de vehículos, especialmente de emergencia, seguridad y para acceso a parques en los predios.
3. Andenes con sus franjas de circulación peatonal y ambiental o de amoblamiento, que son áreas constitutivas del perfil vial, por lo general discurren paralelas a las calzadas vehiculares, permiten el tránsito protegido de peatones y en algunos casos de bicicletas o la ampliación de éstos con la reducción de la calzada para configurarse como vías de tráfico calmado.
4. Pasos a desnivel, que son elementos complementarios de la red que permiten la continuidad de la circulación peatonal en condiciones de seguridad y se denominan puentes cuando son elevados y túneles peatonales en caso de pasos subterráneos.

**Artículo 125º. Acciones para mejorar las condiciones de la red vial peatonal.** Dentro de las acciones para mejorar las condiciones del peatón para sus desplazamientos, se establecen las siguientes medidas:

1. Homogenización de materiales y texturas de los andenes, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas del Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público (MEPB).
2. Rectificaciones geométricas de los niveles y alineamientos de los andenes, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas del Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público (MEPB).





## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

3. Eliminación de obstáculos sobre andenes y ubicación adecuada de los componentes de las redes de servicios públicos y del amoblamiento urbano
4. Construcción de los elementos requeridos para accesibilidad universal en la red de andenes.
5. Mejoramiento de andenes y franjas de circulación existentes y construcción de corredores peatonales
6. El mantenimiento y mejoramiento de la iluminación pública en esta red.
7. Mantenimiento de las losas y pavimentos de las áreas de circulación peatonal.
8. El control efectivo a la invasión de las franjas de circulación, ambiental o de amoblamiento y vías peatonales.
9. La identificación, diseños y construcción de pasos peatonales a desnivel.
10. Mejoramiento o construcción de los corredores peatonales y su amoblamiento en sectores residenciales de difícil topografía, dando prioridad a la articulación con las estaciones del sistema de transporte público y los equipamientos comunitarios, las zonas verdes, los parques y plazas.
11. Estudio de los sectores con mayor índice de accidentalidad peatonal e implementación de medidas para el paso seguro de los peatones, a través de pasos a desnivel, fase semafórica para los peatones y elementos reductores de velocidad, entre otros.

**Artículo 126°. Priorización de las intervenciones en las unidades de la red vial peatonal.** En el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial que hace parte del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal, se debe tener en cuenta el listado indicativo de las intervenciones que se relacionan a continuación las cuales están orientadas a la construcción, adaptación y/o mejoramiento en los siguientes corredores:

**1. Vías peatonales exclusivas:** habilitar o mejorar las condiciones de este tipo de vías en barrios de difícil acceso o topografía muy inclinada, especialmente en las comunas 1 y 2 del norte de la ciudad y la comuna 14 al oriente.

**2. Vías de prioridad peatonal:** intervenciones relacionadas principalmente con la transformación u optimización de algunas vías vehiculares para la circulación de peatones, principalmente en las áreas definidas para el desarrollo de operaciones urbanas estratégicas y algunas zonas con tratamiento de consolidación de sector urbano especial, que se desarrollarán durante la vigencia de este Plan.

**3. Andenes con sus franjas de circulación peatonal y ambiental o de amoblamiento,** que requieren la ejecución de dos tipos de intervenciones:

a. Mejoramiento de andenes de los siguientes tramos viales:

Cuadro N° 29. Mejoramiento de los andenes.

N°	CORREDOR	DESDE	HASTA	LONGITUD (m)	N°	CORREDOR	DESDE	HASTA	LONGITUD (m)
1	K 13	12	45	2310.3	21	Cil 105	19	27	1352.8
2	K 14	12	45	2344.5	22	Cil 14	31	32*	194.5
3	K 16	36	40	596.6	23	Cil 18	22	30	735.9
4	K 17	4	61	4311.4	24	Cil 28	11	15	382.1
5	K 18	4	55	3886.5	25	Cil 33	11	31	1910.8
6	K 20	36	37	103.9	26	Cil 34	11	47	2822.6
7	K 21	5	58	3778.1	27	Cil 36	11	36	2349.6
8	K 22	100	111	864.6	28	Cil 41	24	27	283.5
9	K 22	5	58	3883.2	29	Cil 42	27	36	731.3
10	K 24	80	91	685.2	30	Cil 45	9	36	2308.4
11	K 28	16	22	591.1	31	Cil 48	23	36	1053.4
12	K 29	40	50	829.4	32	Cil 51	12	DO15	1063.1
13	K 3	55	63A	573.9	33	Cil 52	29	34	618.3
14	K 30	56	63	248.7	34	Cil 53	17	29	736.2
15	K 30	14	36	1335.0	35	Cil 56	17	36	1119.1
16	K 31	49	52	243	36	Cil 57	9	17	593.6
17	K 32*	14	21	508.9	37	Cil 60	3*	BOcc	967.9
18	K 35	34	45	743.6	38	Cil 61	17*	17F	332.2
19	K 35*	45	52	640.4	39	Cil 63	30	32	147.2
20	K 36	34	56	1739.4	40	Cil 64	3	11	742.7
					41	Cil 69	18	20	172.1



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. **011** **27 MAY 2014** de 20

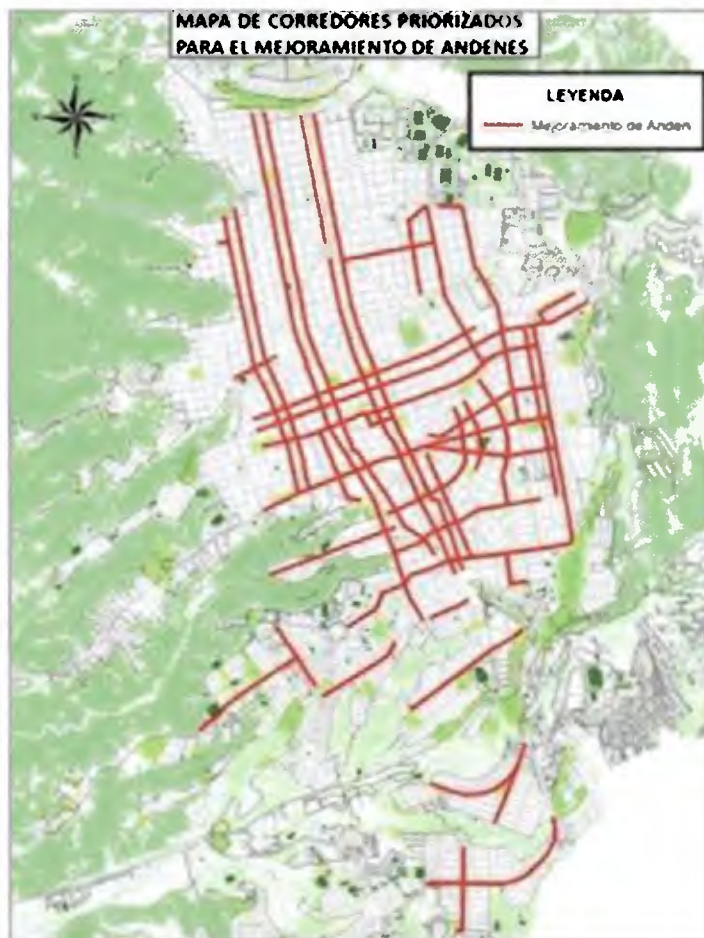
b. Ampliación de andenes y reducción de la calzada para conformar vías de tráfico calmado en los siguientes tramos viales:

Cuadro N° 30. Corredores viales para la ampliación de andenes  
y reducción de la calzada para conformar vías de tráfico calmado.

CORREDOR	DESDE	HASTA
K11	Cll 44	Av. Quebrada Seca
K20	Cll 31	Cll 36
K34	Cll 33	Cll 52
K35	Cll 51	Cll 52
Cll 31	K11	K26
Cll 35	K19	K27
Cll 52	K34	K35

4. **Pasos a desnivel**, cuyas intervenciones se relacionan con el mejoramiento o la construcción de puentes peatonales en las zonas de mayor flujo peatonal en cruces sobre vías arteriales.

Gráfica N° 10. Plano indicativo de corredores viales priorizados para el mejoramiento de andenes





## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

**Artículo 127°. Estándares para los cruces peatonales a desnivel.** Se adoptan los siguientes estándares para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de los cruces peatonales a desnivel en las vías urbanas:

1. Para el diseño y construcción de los elementos de protección en los cruces a desnivel, puentes y túneles peatonales, se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana (NTC) 4201 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas" y NTC 4774. "Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel y elevados o puentes peatonales"
2. El gálibo para puentes peatonales sobre pasos urbanos tendrá una altura mínima de cinco metros (5.00 m).
3. Para los puentes sobre ríos, quebradas y canales, el gálibo dependerá del nivel de aguas máximas del cauce, (sección hidráulica) y del diseño específico.

**Artículo 128°. Estándares para los elementos complementarios de los pasos peatonales a desnivel.** Deben cumplir como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas, de acuerdo con el Decreto 798 de 2010 y la Norma Técnica Colombiana (NTC) 4201 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

**1. Rampas de acceso a pasos a desnivel:**

- a. Ancho libre mínimo: dos metros (2.00 m).
- b. Pendiente máxima: nueve por ciento (9%).
- c. Cambio de textura al inicio y al final de la rampa para orientación de los personas con discapacidad visual.
- d. Descanso en rampas cada diez metros (10 m) de longitud, de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) de largo por todo su ancho.
- e. Pasamanos colocados a noventa y cinco centímetros (95 cm) y a setenta y cinco centímetros (75 cm) en toda su longitud, con prolongación en los extremos de treinta centímetros (30 cm) paralelos al piso.

**2. Escaleras de acceso a pasos a desnivel:**

- a. Ancho libre mínimo: dos metros (2.00 m).
- b. Profundidad de huella: entre treinta centímetros (30 cm) y treinta y cinco centímetros (35 cm).
- c. Altura de contrahuella: entre diez centímetros (10 cm) y máximo dieciocho centímetros (18 cm).
- d. Descanso entre tramos continuos: un metro con diez centímetros (1.10 m) de largo y ancho igual al los tramos de la escalera.

**Parágrafo.** Todos los pasos a desnivel deben tener rampas. En caso de restricciones para el diseño y construcción de las rampas reglamentarias, se deben implementar ascensores para personas con movilidad reducida en cada extremo del paso a desnivel.

**Artículo 129°. Componente de infraestructura vial para modos alternativos.** Está conformado por los siguientes elementos: red de ciclorrutas y red de cables aéreos.

**Artículo 130°. Red de ciclorrutas.** Infraestructura que permite la circulación exclusiva o preferente de bicicletas, constituida por una franja funcional integrada a los andenes, las calzadas o los separadores según sea el caso.

**Artículo 131°. Corredores viales con ciclorruta.** Con el fin de priorizar su diseño y construcción, en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial que hace parte del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal, se debe tener en cuenta el listado indicativo de corredores viales que pueden contener ciclorrutas, y cuyas franjas deben integrarse a los perfiles viales. La red indicativa de ciclorrutas que se presenta a continuación, podrá ajustarse con fundamento en el plan que se desarrolle para el efecto.





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Cuadro N° 31. Corredores viales con ciclorruta

N°	CORREDOR	DESDE	HASTA	LONGITUD m	N°	CORREDOR	DESDE	HASTA	LONGITUD m
1	AV Bucaros	Cil 61	64	368.6	22	Cil 65	2	25	1246.5
2	Cil 64	Av Bucaros	Cil 61	106.7	23	Cil 70	27	43	790.7
3	AV Estudiantes	57	K 9	377.3	24	Cil 80	25	27	317.8
4	AV Guayaquanes	1	3	301.1	25	Cil 9	15	27	1278.3
5	AV Rosita	15	32	1627	26	Cil 99	20	27	476.1
6	AV Semanas	3	3	352.6	27	Cil 105	27	20	1553.1
7	Bl Santander	15	28	1097.8	28	Cil Real	5	7	287
8	Cil 10	27	30	253.2	29	K 11	20	104	1866.4
9	Cil 14	24	25	93	30	K 12	12	1	582
10	Cil 23	11	15	363.2	31	K 15	9	12	217.4
11	Cil 31	11	26	1335.7	32	K 15	50	52	280.2
12	Cil 32	26	31	586.2	33	K 21B	111	117	323.3
13	Cil 33	31	34	287.4	34	K 25	9	104	929.4
14	Cil 40	27	32	501.6	35	K 27	9	70	216.9
15	Cil 52	29	37	700.8	36	K 30	10	14	305.1
16	Cil 53	17	29	735.2	37	K 31	14	36	1303.6
17	Cil 55	8 Occ	14	820.4	38	K 34	33	52	1349.5
18	Cil 59	7	7	219.3	39	K 37	52	55	271.7
19	Cil 61	Cil 64	17*	388					
20	Cil 63*	1	5	273.2					
21	Cil 64*	17*	17E	242.2					

**Artículo 132°. Lineamientos para ciclorrutas.** Para garantizar la seguridad, comodidad y maniobrabilidad de los usuarios se definen los siguientes lineamientos para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de las ciclorrutas en el suelo urbano y de expansión urbana:

1. Las ciclorrutas pueden ubicarse así:

- A nivel del andén en la franja ambiental, entre la servidumbre de vía y la zona de amoblamiento, ó entre la zona de amoblamiento y la franja de circulación peatonal. Cuando se proyecte a nivel del andén, se debe ubicar a una distancia mínima de sesenta centímetros (60 cm) del borde externo del sardinel para permitir la presencia de rampas vehiculares; en cualquier caso debe garantizarse una distancia mínima libre de obstáculos de sesenta centímetros (60 cm) entre la ciclorruta y el mobiliario que se instale.
- En el costado derecho de la calzada junto al sardinel, caso en el cual la ciclorruta será en el mismo sentido de la circulación vehicular.
- En el separador.

2. Se debe mantener la continuidad en las ciclorrutas mediante la instalación de elementos que ayuden a superar fácilmente los cambios de nivel.

3. No se permiten ciclorrutas en las calzadas de las vías arterias primarias y secundarias.

4. La red de ciclorrutas debe articularse con las estaciones del sistema integrado de transporte masivo (SITM), y relacionar equipamientos y parques con zonas residenciales, así como áreas de vivienda con centros de empleo.

5. Se privilegian los tramos de ciclorrutas con fines recreativos integrando parques metropolitanos, y lineales con las zonas de aislamiento de laderas y rondas hídricas.

*[Firma manuscrita]*





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

**2. Cable aéreo del Norte:** conecta la meseta de Bucaramanga en el sector de Comuneros, con el Portal del Norte del Sistema Integrado de Transporte Masivo, y los barrios el Tejar, Café Madrid, sector de Bavaria y Colorados.

**3. Cable aéreo del Aeropuerto:** conecta el centro de la ciudad, con la vía Palenque Café Madrid en el sector de Centroabastos y el aeropuerto Palonegro del municipio de Lebrija.

**Parágrafo 1.** Los predios que se encuentren incluidos en los corredores de las líneas de cable aéreo, independientemente de la altura que puedan alcanzar por la aplicación de las normas urbanísticas que definan su edificabilidad, solo podrán tener la altura máxima que se defina para el respectivo corredor, de forma que las edificaciones no interfieran con la operación del cable aéreo. Para el efecto, el trazado de los corredores se adoptará mediante decreto que expida el Alcalde Municipal, en el cual se definirá la altura máxima de las construcciones que se puedan desarrollar en los predios incluidos en el respectivo corredor.

**Parágrafo 2.** Los gálbos o distancias horizontales y verticales mínimas que deben respetar los proyectos de cable aéreo y las construcciones bajo estas líneas deben ser: galibo vertical mínimo de cuatro metros (4 m) medidos entre la superficie inferior de la cabina y el nivel superior de la construcción o elemento que ocupe espacio público o privado, y cinco metros (5 m) entre la cota inferior de la cabina y la rasante de la vía. La distancia horizontal mínima o galibo horizontal desde la cara lateral externa de la cabina hasta el paramento de la construcción debe ser de diez metros (10 m).

A las construcciones existentes que no cumpla con estos retiros mínimos se les debe efectuar el retroceso de fachada o la demolición de las alturas mayores.

En caso de redes eléctricas aéreas y cables de alta tensión el sistema de cable aéreo debe disponer de los retiros o elementos de protección que determinen las autoridades competentes. Las empresas prestadoras de servicios públicos o de particulares no podrán instalar redes aéreas dentro del trazado del cable.

**Artículo 135°. Diseño de las estaciones para el sistema de cable aéreo.** Además de las normas generales de construcción aplicables el diseño de las estaciones debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. Garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida y demás tipos de discapacidades.
2. Establecer barreras y señalización para la delimitación y control de acceso a zonas peligrosas e instalaciones técnicas.
3. Las circulaciones dentro de las edificaciones deben tener un ancho mínimo de tres metros con sesenta centímetros (3.60 m).
4. Las zonas de acceso y primeros niveles de las estaciones deben dotarse de áreas libres, parques, plazas que permitan el libre tránsito de los usuarios del sistema y que estén dotadas con mobiliario urbano como bancas, luminarias, cestas de basura, y demás elementos establecidos en el Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga (MEPB).
5. En los alrededores de las estaciones y demás infraestructuras del sistema se habilitarán espacios públicos y equipamientos para el servicio de la población ubicada en su área de influencia.

### SUBCAPÍTULO 2°. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE.

**Artículo 136°. Subsistema de Transporte.** Está conformado por los medios que se utilizan para los desplazamientos de personas y mercancías, cuyos componentes son el transporte de pasajeros, transporte de carga y el transporte alternativo. Hacen parte de la infraestructura de este subsistema





## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY. 2014  
de 20

las plataformas logísticas, los nodos intermodales, los diferentes medios de transporte y el parque automotor o vehicular. Este subsistema se clasifica así:

**1. Según el tipo de servicio:**

- a. Transporte público.
- b. Transporte privado.

**2. Según el objeto desplazado:**

- a. Transporte de pasajeros.
- b. Transporte de carga.

**3. Según el tipo de vehículo:**

- a. Transporte motorizado.
- b. No motorizado o activo.

**Artículo 137°. Componente transporte de pasajeros.** Se refiere a la movilización de personas. Se subdivide en transporte público y transporte vehicular privado.

**Artículo 138°. Transporte público de pasajeros.** Comprende los medios de movilización que no son de propiedad de los pasajeros. Los servicios de transporte público pueden ser prestados por empresas públicas y/o privadas. Este tipo de transporte está conformado por los siguientes elementos:

1. Sistema Integrado de Transporte Masivo.
2. Transporte Público Colectivo, que comprende el urbano y el intermunicipal.
3. Sistema Integrado de Transporte Público.
4. Transporte Público Individual.
5. Transporte particular o privado industrial.

**Artículo 139°. Sistema Integrado de Transporte Masivo.** Es el conjunto de infraestructuras viales especializadas, equipos, sistemas de monitoreo, vehículos y estaciones, que están diseñadas para movilizar altos flujos de pasajeros de manera sistemática, organizada y eficiente reduciendo los tiempos de viaje. El Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) para del área Metropolitana de Bucaramanga se denomina Metrolínea.

**Artículo 140°. Unidades del Sistema Integrado de Transporte Masivo Metrolínea.** Está conformado por: el sistema de rutas, las estaciones (portales, patios y talleres, terminales de integración, estaciones de parada y paraderos), los vehículos y el sistema de recaudo.

**1. Rutas troncales:** corresponden a los corredores de alta demanda, la mayor jerarquía en las rutas, movilizan los volúmenes más altos de pasajeros, con carriles exclusivos y vehículos de alta capacidad.

En este tipo de rutas los usuarios usan la forma de prepago y embarque a nivel para abordar los vehículos. Las rutas troncales del actual Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) son:

- a. Corredor de la Autopista Bucaramanga – Floridablanca – Piedecuesta (el tramo entre el Intercambiador de la Puerta del Sol y el Puente Provenza corresponde al municipio de Bucaramanga).
- b. Diagonal 15 (entre intercambiador de la Puerta del Sol y la calle 45).
- c. Carrera 15 (entre calle 45 y Avenida Quebrada Seca).

**2. Rutas pretroncales:** segundo nivel en la jerarquía de las rutas, movilizan niveles medios de demanda y en el futuro podrían convertirse en corredores troncales especializados. No tienen carriles exclusivos y comparten la movilidad con el transporte privado y colectivo utilizando los siguientes corredores viales:

- a. Vía Bucaramanga – Girón (desde el Intercambiador de la Puerta del Sol hasta la zona de Cenfer es la perteneciente a Bucaramanga).
- b. Carrera 27 (entre la Puerta del Sol y la calle 10).



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

- c. Carrera 33 (entre calle 67 y calle 14).
- d. Carrera 15 (entre Av. Quebrada Seca y K1+700 de la Vía La Virgen – la Cemento-Sector Colseguros Norte).
- e. Calle 105 (entre Carretera antigua a Floridablanca y Autopista Bucaramanga – Floridablanca).
- f. Conexión Ciudadela Real de Minas (desde el Puente el Bueno, pasando por la Plaza Mayor y la Calle 56 hasta su cruce con la carrera 27).
- g. Calle 55 (entre carrera 15 y carrera 27).
- h. Calle 11 (entre carrera 15 y carrera 30).
- i. Calle 10 (entre carrera 15 y carrera 27).
- j. Carrera 30 (entre calle 14 y calle 11).
- k. Vía Palenque – Café Madrid (tramo correspondiente al municipio de Bucaramanga)

**3. Rutas alimentadoras:** cumplen la función de captación y distribución de los usuarios entre las cuencas de demanda y las rutas troncales y pretroncales. Se contemplan rutas alimentadoras en los sectores: Centro, Provenza, Norte, Morrorico y Diamante I y la Pedregosa, entre otras.

Las rutas alimentadoras se relacionan con el sistema de transporte colectivo o rutas complementarias que cubren los corredores de baja demanda que no están atendidos por el sistema masivo, pero que son potenciales de integración con los ejes troncales y pretroncales en aspectos tarifarios y operacionales. Estas rutas son definidas y controladas por el Área Metropolitana de Bucaramanga.

**4. Terminales de integración:** son infraestructuras físicas ubicadas estratégicamente en los corredores principales, que cumplen la función de puntos de acceso al sistema o facilitadores del paso de los usuarios de las rutas alimentadoras hacia las rutas troncales o pretroncales y viceversa. Dado que la transferencia entre rutas dentro de la terminal es libre, éstas se conocen como "áreas pagas". En el área urbana de Bucaramanga solo se contempla la Estación Provenza sobre la autopista Bucaramanga – Floridablanca, al costado occidental (cruce calle 89) y al costado oriental (cruce de la calle 96).

**5. Estaciones de parada:** localizadas en los corredores troncales en intervalos que van desde trescientos metros (300 m) hasta setecientos metros (700 m). Cumplen la función de permitir la entrada y salida de los usuarios a las rutas troncales, a través de plataformas elevadas para el abordaje al mismo nivel de los buses. Las siguientes son las estaciones de parada sobre los corredores troncales:

- a. Estación Quebrada Seca (Carrera 15, entre calles 30 y Av. Quebrada Seca).
- b. Estación San Mateo (Carrera 15, entre calles 34 y 35).
- c. Estación Chorreras – Centro (Carrera 15, entre calles 37 y 41).
- d. Estación la Rosita (Diagonal 15, entre la Avenida La Rosita y calle 50).
- e. Estación la Isla (Diagonal 15, entre calles 56 y 58).
- f. Estación Diamante (Autopista Bucaramanga – Floridablanca, entre Calles 80 y 81).

**6. Portales, patios y talleres:** los portales son infraestructuras físicas ubicadas en puntos estratégicos donde hace cierre el circuito de varias unidades de transporte. En el caso de Metrolínea, estos puntos están localizados en Girón, norte de Bucaramanga, 'Papi, Quiero Piña' y Piedecuesta.

A su vez, los patios y talleres son infraestructuras físicas en donde se prestan los servicios de parqueo, mantenimiento y reparación de los vehículos pertenecientes al Sistema Integrado de Transporte Masivo. En el área urbana de Bucaramanga se ha contemplado una estación terminal y patio-taller en el Sector Colseguros Norte (Km 1 +700 m de la vía la Virgen – la Cemento).

**7. Paraderos:** en los andenes de las vías pretroncales, alimentadoras y complementarias se ubicarán paraderos puerta derecha, los cuales requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

**Parágrafo.** Cuando por razones técnicas o producto de ajustes en los estudios y/o fases del Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM), sea necesario disponer de otras alternativas de localización de las unidades antes descritas, se aplicarán las condiciones, restricciones y demás normas aplicadas



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

a las unidades antes mencionadas, previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Tránsito de Bucaramanga.

**Artículo 141°. Transporte Público Colectivo Urbano.** Elemento del Sistema de transporte dentro del área urbana de Bucaramanga que no requiere de una infraestructura vial exclusiva para la movilización de vehículos, en cuanto las rutas comparten la infraestructura vial con el transporte privado. Debe contar con sitios establecidos y demarcados como áreas de parada para el ascenso y descenso de pasajeros, que son los únicos sitios autorizados para tales actividades. Es complementario al sistema de transporte masivo en tanto sus rutas abarcan sectores no cubiertos por éste y puede estar integrado al Sistema de transporte masivo para conformar el Sistema Integrado de Transporte Público.

**Artículo 142°. Transporte público colectivo intermunicipal.** Asociado al servicio público de transporte colectivo para la movilización de pasajeros entre municipios o regiones, utilizando principalmente la red vial nacional y terminales de transporte para el intercambio modal.

**Artículo 143°. Estrategias de mejoramiento del transporte público colectivo intermunicipal.** Se contemplan las siguientes estrategias para minimizar el impacto del transporte colectivo desde y hacia los municipios de la región circundante, o de cercanías, en la movilidad urbana y facilitar el intercambio modal.

1. Implementación de estaciones para el transporte de cercanías y el intercambio modal con el transporte público urbano, en zonas de las denominadas Operaciones Urbanas Estratégicas, así:

- a. Operación Estratégica Guarín - Morrónico, junto al Parque Cerro Morrónico.
- b. Operación Estratégica Centralidad Norte articulada al Portal Norte de Metrolinea para el intercambio de pasajeros desde y hacia los municipios del norte del Departamento de Santander y el sur del Cesar.
- c. Operación Estratégica San Rafael para atender los pasajeros desde y hacia los municipios de Matanza, Suratá, Charta, California y zona nororiental del Departamento.

2. Desarrollar un plan de manejo para la definición de la ubicación y gestión de las estaciones para el transporte de cercanías que permita definir las áreas funcionales requeridas, los servicios prestados, las restricciones logísticas de acuerdo con el tipo de rutas, la articulación al sistema integrado de transporte público, la designación de espacios para zonas amarillas o de taxis, el manejo del espacio público del entorno facilitando el acceso y salida de vehículos y peatones, los horarios de operación, la estructura administrativa y de sostenimiento, entre otros temas.

3. Efectuar controles permanentes en los sitios no autorizados para transbordo, recogida y descargue de pasajeros intermunicipales, con el fin de combatir la informalidad y reforzar el uso de las terminales satélites.

**Parágrafo.** Se prohíbe el transbordo, recogida y descargue de pasajeros intermunicipales en sitios diferentes a las terminales satélites.

**Artículo 144°. Sistema Integrado de Transporte Público Urbano.** Comprende el conjunto de acciones para la articulación, vinculación y operación integrada de los diferentes modos de transporte público; las instituciones o entidades creadas para la planeación, la organización, la implementación, la gestión de la operación del transporte público y el control del tráfico; y, así como, la infraestructura requerida para la operación, recaudo del sistema, gestión y control de flota, accesibilidad e información al usuario. Esta integración podrá ser física, operacional y/o tarifaria, buscando mejorar la calidad y operatividad del servicio, entre otras a través de acciones para: modernizar el parque vehicular, implementar un plan de construcción y mantenimiento de la infraestructura requerida para la operación del sistema de transporte público, promover el fortalecimiento, y la coordinación institucional, y la sostenibilidad del sistema, entre otras.

**Artículo 145°. Objetivos y estrategias del Sistema Integrado de Transporte Público Urbano.** Este sistema tiene los siguientes objetivos:





## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014  
de 20

1. Mejorar la cobertura, confiabilidad, accesibilidad y conectividad del servicio público de transporte en su área de influencia.
2. Garantizar la integración física, operacional y/o tarifaria de los servicios públicos de transporte urbano y metropolitano, y cuando fuere necesario, la integración con otros modos de transporte, tales como el SITM, bajo un esquema sostenible financiera y operacionalmente.
3. Procurar el equilibrio entre la demanda y la oferta de transporte de pasajeros.
4. Estructurar, diseñar e implementar una red jerarquizada de rutas o servicios de transporte público según su función y área servida acorde con las necesidades de los usuarios.
5. Garantizar que la flota destinada a la operación del sistema, cumpla con las disposiciones ambientales, urbanísticas, legales y técnicas vigentes.
6. Establecer un modelo de organización empresarial para la óptima prestación del servicio por parte de los agentes del sistema, que incluya estructuras físicas diseñadas y/o adecuadas para el uso, espacios necesarios para ascenso y descenso de pasajeros y carga, estacionamiento y atención a los vehículos, actividades operativas, técnicas y administrativas de las empresas.
7. Adoptar un sistema integrado de recaudo centralizado, que permita conectividad, integración, gestión de la información y un eficiente servicio al usuario, que esté acorde con las necesidades del sistema y que permita la migración a futuros desarrollos.
8. Garantizar un sistema integrado de información, que permita el fácil acceso y uso del sistema, cumpliendo con las disposiciones sobre accesibilidad universal y demás disposiciones vigentes en la materia.
9. Evaluar la posibilidad de implementación del servicio público mixto de transporte, para la población urbana y la ubicada en los corregimientos y veredas del municipio. Así mismo, determinar la viabilidad de su incorporación al sistema integrado de transporte público.

**Parágrafo.** La determinación de la conveniencia, oportunidad y necesidad de la implementación del Sistema Integrado de Transporte Público, está a cargo de la autoridad metropolitana de Transporte, de conformidad con la Ley 1625 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**Artículo 146°. Transporte público individual.** Asociado al servicio público de transporte individual urbano e intermunicipal prestado por empresas privadas en vehículos de capacidad limitada a cuatro (4) pasajeros.

**Artículo 147°. Estrategias para el mejoramiento del servicio de transporte público individual.** Se consideran las siguientes acciones necesarias para mejorar las condiciones de calidad y seguridad en la prestación del servicio en taxi, así como las condiciones de movilidad, a través de la reducción de la sobreoferta, del estacionamiento permanente de taxis en la vía pública y de los recorridos en vacío. Para lo cual se identifican las siguientes acciones.

1. Localización de los sitios para estacionamiento temporal de taxis o zonas amarillas a cargo de las entidades determinadas en el Acuerdo 065 de 2006 o las normas que lo modifique, adicione o sustituya.
2. Exigir en los planes de implantación de grandes superficies comerciales e industriales que dentro del paramento de construcción de los predios se prevean zonas específicas para el estacionamiento temporal de taxis y de las casetas para su manejo, así como garantizar la prohibición de parqueo de taxis en el espacio público circundante.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**Artículo 148°. Transporte particular o privado Individual.** Modalidad asociada al desplazamiento de personas en vehículos privados y que no prestan servicio público; por lo general está destinado a la movilización de sus propietarios en automóviles o motocicletas.

**Artículo 149°. Estrategias para el mejoramiento del transporte particular o privado Individual.** Se consideran las siguientes acciones para mejorar las condiciones de movilidad de este tipo de transporte:

1. Planear e implementar acciones bajo una visión y articulación metropolitana.
2. Implementar medidas de restricción a la demanda y control del transporte público y privado, con miras a mejorar la movilidad metropolitana, tales como: restricciones de horarios por zonas, pico y placa, uso compartido del vehículo, vías exclusivas, contraflujo, día sin carro, entre otras.
3. Fomentar las construcciones especializadas para el parqueo de vehículos y parqueaderos en superficie e implementación de estacionamientos temporales en paralelo como zonas azules, que además faciliten la integración modal con el sistema integrado de transporte público. A su vez controlar y sancionar el parqueo no permitido en espacio público y lugares prohibidos para estacionar.
4. Restringir la circulación de vehículos particulares en ciertos sectores urbanos para disminuir la congestión y establecer zonas libres de contaminación o de bajas emisiones por vehículos.
5. Estudiar alternativas para el cobro por el uso de vías y/o peajes urbanos, rutas expresas en carriles dedicados, con el fin de desincentivar el tránsito de vehículos particulares en favor del transporte público y los modos alternativos y/o establecer rutas rápidas de conexión entre distintos sectores del área metropolitana de conformidad con la autorización que expida el Concejo Municipal mediante Acuerdo.
6. Estudiar alternativas para la organización y racionalización del tránsito de motos en la ciudad, tales como carriles exclusivos, vías con circulación restringida, horarios, parrilleros, entre otras.
7. Implementar acciones de gestión del tráfico tales como semaforización inteligente, control de velocidad, transporte inteligente con el uso de navegación satelital, sistemas de monitoreo, pago electrónico, control de tráfico, señales de tránsito activas (que cambian), entre otros.

**Artículo 150°. Componente de transporte de carga.** Es aquel destinado a satisfacer las necesidades generales de movilización de bienes y mercancías en un ámbito interregional y/o de reparto o recolección de éstos en el municipio de Bucaramanga, mediante una secuencia de modos (aéreo, ferroviario, terrestre, etc.).

**Artículo 151°. Estrategias para el transporte de carga.** Para el mejoramiento de las condiciones del transporte de carga al interior del área urbana, se identifican las siguientes estrategias:

1. Planear e implementar acciones bajo una visión y articulación regional.
2. Fortalecer los procesos de planificación referente al transporte de carga, mediante el desarrollo de los siguientes estudios:
  - a. Logística de carga en el Área Metropolitana de Bucaramanga.
  - b. Abastecimiento y distribución de alimentos para el Área Metropolitana de Bucaramanga.
3. Concertar con el Área Metropolitana de Bucaramanga la construcción y/o adecuación de anillos viales de protección y/o dispersión del tráfico de carga pesada para evitar el tránsito de vehículos de más de tres (3) ejes y/o más de diez toneladas (10 Ton) dentro del área urbana de Bucaramanga.
4. Desarrollar plataformas logísticas que apoyen el transporte de carga permitiendo una eficiente interface entre el transporte de largas distancias (intermunicipal) y la distribución de cortas distancias (intraurbana) que además brinden servicios a los vehículos y a los conductores.



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_.

5. Articular y potenciar el papel de la Central de Abastos y demás equipamientos del grupo de abastecimiento de alimentos y sus conexiones con las cuencas de demanda a través de las rutas para transporte de carga en la región.

6. Establecer, señalizar y controlar las zonas de cargue y descargue en la meseta de Bucaramanga, así como reglamentar, unificar horarios y ejercer un estricto control sobre su cumplimiento.

7. Establecer los mecanismos, instrumentos y fuentes de financiación alternos para el mantenimiento de los pavimentos de la malla vial, en lo que respecta al control y mitigación de los impactos que sobre éstos causan los vehículos pesados y el transporte de carga, bajo el principio de corresponsabilidad y pago por su uso y deterioro.

**Artículo 152°. Corredores viales para el transporte de carga Interurbano.** El transporte de carga pesada de más de tres (3) ejes y/o más de diez toneladas (10 Ton), interurbano o de paso por el área urbana, solo puede circular por los siguientes corredores viales:

1. Anillo vial metropolitano (Vía Palenque – Café Madrid – la Cemento).
2. Vía la Virgen – la Cemento.
3. La Cemento – el Cero.
4. Carrera 15 (Entre la Virgen y el Boulevard Bolívar).
5. Boulevard Bolívar (entre carrera 15 y carrera 27).
6. Avenida Quebrada Seca (entre carrera 27 y la salida a Cúcuta).
7. Vía Girón – Bucaramanga (ente el perímetro urbano y el acceso al Barrio Bucaramanga).

Una vez se construyan los proyectos viales estratégicos para desvío, éstos entrarán a reemplazar algunos o formar parte de los corredores antes mencionados.

En caso de requerirse el transporte de este tipo de carga sobre otros corredores viales, se deben tramitar los permisos temporales ante la Dirección de Tránsito de Bucaramanga, la cual definirá las medidas y condiciones de mitigación de los impactos generados.

Los siguientes proyectos viales son estratégicos para el desvío o mitigación del transporte de carga de paso por el área urbana de Bucaramanga, por lo tanto, en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial que hace parte del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal, se deben prever las fuentes para su financiación y ejecución.

1. Terminación anillo vial metropolitano o doble calzada vía Palenque - Café Madrid.
2. Doble calzada Café Madrid – la Cemento.
3. Doble calzada la Virgen – la Cemento.
4. Doble calzada la Cemento – el Cero.
5. Vía a Nazareth (corredor que comunica el anillo vial metropolitano y el cruce del Boulevard Bolívar con carrera 15, vía que se desarrolla sobre la microcuenca de la quebrada Chapinero y/o vía el Polvorín / la Argelia o transversal de los industriales, que comunica el anillo vial metropolitano con la Avenida Quebrada Seca).
6. Transversal de los Cerros o Circunvalar Oriental.
7. Proyecto Vial Metropolitano que comunica el sector de Tres Esquinas (Piedecuesta) - Circunvalar de Mensuli (Floridablanca) - Variante Helechales hasta a conectar con la Vía a Cúcuta, o en su defecto la comunicación que se plantee entre Tres Esquinas y la vía a Cúcuta.

**Artículo 153°. Centros logísticos.** Las actividades logísticas comprenden operaciones de planeación, diseño y soporte de transporte, almacenamiento y distribución. Los centros de logística de carga o plataformas logísticas, deben permitir una eficiente interface entre el transporte de largas distancias (intermunicipal) y la distribución de cortas distancias (intraurbana) y concentrar servicios a la carga como: recepción, almacenaje y despacho, consolidación y desconsolidación, recogida, almacenamiento por corto tiempo, etiquetado, preparación de pedidos y conservación en condiciones de temperatura y humedad apropiadas, aduanaje, e inspecciones fitosanitarias y de seguridad, entre otras.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** de 21 MAY 2014

Para la localización y funcionamiento de los centros de logística de carga y plataformas logísticas debe cumplirse lo establecido en los Cuadros Anexos N° 1, 2 y 3.

Los centros especializados de atención y prestación de servicios pueden contemplar entre otros: servicios a los vehículos: patios de maniobra, aparcamientos, estaciones de servicio, taller, venta de repuestos; servicios a las personas y empresas: hotel, restaurante, banco, oficina de empleo, centros de convenciones, transporte público, servicios de tecnologías de información y comunicaciones, electricidad, agua, recolección y reciclaje de residuos; y otros servicios generales: vigilancia 24 horas, predios cerrados, circuito cerrado de comunicación, accesos controlados, centro de recepción de visitantes.

Los centros especializados de atención y prestación de servicios a los conductores, los vehículos y a la carga en general se pueden desarrollar sobre el Anillo Vial Metropolitano en el tramo Palenque-Café Madrid, cumpliendo con lo establecido en los Cuadros Anexos N° 1, 2 y 3.

**Artículo 154°. Componente transporte alternativo.** Es aquel que se realiza a través de modos de transporte no motorizados en ciclorrutas, redes peatonales y/o por medio de las redes de cable aéreo.

Este tipo de transporte alternativo debe actuar como uno de los componentes básicos de la intermodalidad y como promotor de la movilidad sostenible no contaminante y de las prácticas saludables de la población, para lo cual la ciudad debe brindar las plataformas físicas adecuadas.

**Artículo 155°. Estrategias del componente transporte alternativo no motorizado.** Para lograr los objetivos trazados para este componente, se requiere la implementación de las siguientes estrategias.

1. Contemplar el mejoramiento de los andenes del área de influencia en cada uno de los corredores en que se prevean obras o inversiones para construcción y/o mejoramiento de la infraestructura vial.
2. Diseñar e implementar la red de ciclorrutas definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Priorizar la infraestructura específica para el desplazamiento de peatones sobre cualquier otro modo de desplazamiento y su integración con el Sistema Integrado de Transporte Masivo y colectivo.
4. Garantizar condiciones de seguridad en los corredores de desplazamiento peatonal y de bicicleta, mediante el mejoramiento de la iluminación, la señalización adecuada, la accesibilidad universal, medidas de tráfico calmado en los sitios de entrecruzamiento de flujos altos de peatones con corredores de alta velocidad o flujo vehicular, y la complementariedad con la red de centros de atención inmediatos de la policía (CAI).

### SUBCAPÍTULO 3°. SUBSISTEMA DE ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.

**Artículo 156°. Subsistema de estacionamientos y parqueaderos.** Está concebido como uno de los elementos integrantes del sistema de movilidad en la medida en que permite detectar las necesidades de aparcamiento de vehículos teniendo en cuenta el modelo de ordenamiento territorial, así como la infraestructura vial y los medios de transporte, con el fin de mejorar la movilidad urbana.

Este subsistema incluye los edificios destinados a parqueaderos de propiedad pública o privada y la posibilidad de permitir el estacionamiento temporal sobre vía pública.

Las determinantes para poner en funcionamiento el subsistema de estacionamientos en el municipio de Bucaramanga, deben desarrollarse de conformidad con los parámetros establecidos en el Acuerdo 065 de 2006 y los Decretos 067 de 2007 y 073 de 1985 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

21 MAY, 2014  
de 20

**Artículo 157°. Objetivos del subsistema de estacionamientos y parqueaderos.** Los objetivos del subsistema de estacionamientos y parqueaderos son los siguientes:

1. Propiciar el desarrollo de una red de parqueaderos en edificaciones especializadas para tal fin, localizadas en los puntos de mayor demanda. Se dará prioridad a las zonas de alta concentración de actividades y de influencia de los portales del Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM).
2. Definir condiciones técnicas para articular a la red de parqueaderos las edificaciones que se construyan con uso total o parcial de parqueaderos mediante el sistema de gestión asociada.
3. Regular la operación del subsistema de estacionamientos y parqueaderos para que funcionen de manera coordinada bajo la supervisión de la Dirección de Tránsito de Bucaramanga.
4. Regular el estacionamiento temporal en paralelo sobre las vías públicas determinadas para tal efecto, generando la posibilidad de aprovechamiento económico del espacio público.
5. Recuperar el espacio público indebidamente ocupado con el estacionamiento de vehículos, combinando campañas de sensibilización ciudadana con acciones policivas de control del espacio público.

**Artículo 158°. Directrices del subsistema de estacionamientos y parqueaderos.** El subsistema de estacionamientos y parqueaderos contempla las siguientes directrices:

1. Priorizar y estimular el desarrollo de la red de estacionamientos y parqueaderos en las áreas de influencia de los siguientes equipamientos:
  - a. Alcaldía de Bucaramanga y Gobernación de Santander.
  - b. Centro metropolitano de mercadeo.
  - c. Terminal de transporte urbano.
  - d. Universidades públicas y privadas.
  - e. Estadios.
  - f. Plazas de mercado.
  - g. Centros comerciales.
  - h. Colegios y centros religiosos.
  - i. Centros de actividad industrial.
  - j. Áreas de actividad comercial.
  - k. Cementerios.
  - l. Bibliotecas públicas.
  - m. Hospitales y clínicas.
  - n. En sectores complementarios al Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM).
2. Priorizar y estimular el desarrollo de la red de estacionamientos y parqueaderos en las siguientes áreas de actividad:
  - a. Áreas de actividad comercial.
  - b. Centros de actividad industrial.
  - c. Áreas de actividad múltiple.
  - d. En zonas de alta densidad habitacional y/o concentración de vivienda multifamiliar.
3. Establecer un manejo especial para estacionamientos y parqueaderos cercanos a Bienes de Interés Cultural del grupo urbano y arquitectónico.
4. Establecer las determinaciones para los estacionamientos temporales en paralelo, en el marco de proyectos integrales de espacio público en los cuales se contemple el diseño de andenes, arborización, señalización, y amoblamiento.

**Artículo 159°. Adecuación de zonas para el estacionamiento temporal sobre vía pública.** En todas las actuaciones en que se permita el aprovechamiento económico del espacio público



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

relacionadas con el estacionamiento temporal sobre vías públicas (zonas azules), se deben prever y ejecutar por el concesionario o quien haga sus veces, las obras de adecuación, señalización y mantenimiento de las zonas de estacionamiento y de los andenes colindantes a éstas, cumpliendo con lo establecido en la norma del Sistema de Estacionamientos y Parqueaderos y lo determinado por el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Bucaramanga (MEPB).

**Parágrafo 1.** En ningún caso el amoblamiento complementario a las zonas de estacionamiento temporal, tales como parquímetros y señalización entre otros, debe obstaculizar el libre tránsito peatonal, para lo cual es necesario garantizar una franja de circulación mínima de un metro con veinte centímetros (1.20 m). En los casos en que el perfil vial contemple zona verde, ésta debe convertirse en zona dura arborizada, bajo las condiciones establecidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB).

**Parágrafo 2.** En ningún caso se permite la reducción o retroceso del espacio público peatonal, zonas verdes o antejardines para la construcción de bahías para estacionamiento temporal de vehículos. Se permiten las bolsas de parqueo dentro de los predios después del paramento de construcción.

### CAPÍTULO 3°. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

**Artículo 160°. Objetivos del sistema de espacio público urbano.** El sistema de espacio público urbano busca:

1. Articular, estructurar y ordenar la ciudad, vinculando de manera armónica los demás sistemas estructurantes para favorecer el desarrollo de las actividades individuales y colectivas de los habitantes.
2. Generar y adecuar áreas verdes y parques en las distintas escalas, para el desarrollo de actividades recreacionales, de forma tal que se potencien beneficios ambientales y urbanísticos.
3. Establecer la interconexión espacial y funcional de los elementos de la estructura ecológica principal urbano-rural, especialmente los escarpes oriental y occidental, a través de corredores, parques y ejes ambientales integrando los ecosistemas con la ciudad construida.
4. Generar espacios públicos de encuentro, convivencia y cohesión comunitaria para el ejercicio de la democracia, el libre desarrollo cultural, recreativo, comunitario y social.
5. Vincular las comunidades locales con el sostenimiento de los bienes de uso público de su contexto inmediato, a través de mecanismos de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.
6. Proporcionar áreas de carácter multifuncional que permitan la interacción de los ciudadanos, a través de los servicios, la disposición de mobiliario urbano, la implantación de arborización adecuada, la accesibilidad al medio físico, zonas verdes y demás elementos que propicien una estancia agradable para el ciudadano.

**Artículo 161°. Clasificación del sistema de espacio público urbano.** Está conformado por el subsistema de elementos constitutivos y el subsistema de elementos complementarios, que se desarrollan a continuación.

**Artículo 162°. Clasificación del sistema de espacio público urbano - subsistema de elementos constitutivos.**





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** de 20 **27 MAY 2014**

Cuadro N° 32. Clasificación del sistema de espacio público urbano.

SUBSISTEMA	COMPONENTES	ÁREAS		ELEMENTOS
Elementos Constitutivos	Naturales*	De preservación y conservación orográfica		1. Escarpes y laderas del Norte y del Sur
		De preservación y conservación hídrica		1. Elementos naturales : <ul style="list-style-type: none"><li>• Río de Oro</li><li>• Río Suratá</li><li>• Río Lebrija Alto</li><li>• Quebradas y cañadas</li><li>• Corrientes no permanentes</li></ul> 2. Elementos construidos <ul style="list-style-type: none"><li>• Obras de control, canalización y estabilización de cauces</li></ul>
		De Interés ambiental		Áreas de especial importancia ecosistémica <ul style="list-style-type: none"><li>• Rondas hídricas</li><li>• Nacimientos de agua</li><li>• Cañadas naturales</li><li>• Aislamientos de pie y borde de talud</li></ul>
	Redes de Infraestructura vial	Peatonal	1. Componentes de los perfiles viales <ul style="list-style-type: none"><li>• Franjas funcionales del andén y sus elementos</li><li>• Separadores, calzadas y carriles</li><li>• Bahías de estacionamiento</li><li>• Bulevares y alamedas</li><li>• Ciclorrutas</li><li>• Cables aéreos</li></ul> 2. Cruces e intersecciones <ul style="list-style-type: none"><li>• Pasos peatonales a desnivel</li><li>• Glorietas y orejas</li><li>• Puentes y túneles vehiculares</li></ul>	
		Vehicular		
		Modos Alternativos		
	Construidos	De articulación y de encuentro		1. Puntos de encuentro
				2. Parques <ul style="list-style-type: none"><li>• Metropolitanos<ul style="list-style-type: none"><li>– Proyecto indicativo Parque Metropolitano</li></ul></li><li>• Zonales<ul style="list-style-type: none"><li>– Trazado indicativo Parque Borde de escarpe</li></ul></li><li>• Locales</li></ul>
				3. Plazas y plazoletas.
				4. Escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.
	Para la conservación y preservación cultural y arquitectónica (Bienes de Interés Cultural)		5. Espacio aéreo y subsuelo del espacio público	
			1. Elementos históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos	
			2. Monumentos en espacio público, estatuas, bustos, esculturas, obeliscos, etc.	
			3. Elementos Urbanísticos	
			4. Elementos Arquitectónicos	
	Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada incorporadas como espacio público		1. Cubiertas	
			2. Fachadas	
			3. Paramentos	
			4. Pórticos	
			5. Cerramientos	
	Antejardines		Antejardines	

\* Desarrollado en la Estructura Ecológica Principal - Componente General

\* Desarrollado en la Estructura Ecológica Principal - Componente General

## SUBCAPÍTULO 1°. NORMAS PARA LOS COMPONENTES CONSTRUIDOS DEL SUBSISTEMA DE ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.

**Artículo 163°. Componentes construidos.** Está constituido por los espacios públicos de las redes de infraestructura vial (peatonal, vehicular y para modos alternativos), áreas de articulación y puntos de encuentro (parques, plazas y escenarios), áreas para la conservación y preservación cultural y arquitectónica, áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada incorporadas como espacio público y los antejardines, cuyas normas se encuentran a continuación.

**Parágrafo.** Las normas para el espacio público de las áreas para la conservación y preservación cultural y arquitectónica se desarrollan en el tratamiento de conservación; para las áreas y elementos

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada incorporados como espacio público y los antejardines se desarrollan en las normas comunes a los tratamientos urbanísticos.

**Artículo 164°. Lineamientos para el diseño y construcción del espacio público de las redes de infraestructura vial peatonal - Andenes.** El diseño de estos espacios públicos debe cumplir los lineamientos establecidos en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) y con las siguientes previsiones:

**1. Continuidad.** A partir de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial la construcción, adecuación o rehabilitación de los andenes debe proyectarse de manera continua y paralela a la vía siguiendo la misma pendiente longitudinal de las calzadas. Los accesos peatonales o vehiculares a predios deben respetar la continuidad y nivel de la franja de circulación peatonal sin interrumpirla ni generar desniveles. En relación con la ciudad construida en la cual existan desniveles, se podrán plantear elementos de transición que los resuelvan permitiendo el tránsito de personas con movilidad reducida.

**2. Tratamiento.** La superficie de los andenes debe ser dura, antideslizante y continua como lo establece el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga y no se permiten gradas o resaltos. La franja de amoblamiento y/o ambiental debe ser tratada de acuerdo con lo definido para el área de actividad del sector correspondiente.

**3. Conexión a la red peatonal.** Los proyectos que se desarrollen en manzanas completas o por sectores urbanos deben generar dentro de éstos espacio público que se integre con los espacios públicos exteriores y con la red de andenes existente en el entorno. Las áreas que hagan parte de la generación de estos nuevos espacios públicos podrán contabilizarse para el cumplimiento de los deberes urbanísticos para espacio público de que trata el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**4. Accesibilidad.** Los andenes deben responder a los requerimientos de accesibilidad para personas con movilidad reducida, discapacidades sensoriales, visuales o de otro tipo, a partir de las disposiciones establecidas en las normas vigentes sobre accesibilidad al medio físico y el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB).

**Artículo 165°. Otras normas para andenes.** Además de lo establecido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de los andenes de las vías urbanas del municipio y en todos los proyectos de urbanización y construcción, se deben tener en cuenta además de las disposiciones contenidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) lo siguiente:

**1. Franjas funcionales del andén:** los andenes del área urbana deben presentar como mínimo la zona denominada Franja de circulación peatonal con la servidumbre de vía; y en caso de andenes de mayor dimensión se integrará la franja ambiental y/o de amoblamiento, descritas en este Plan de Ordenamiento Territorial.

Entre estas franjas pueden aparecer zonas de ajuste que permitan adaptar las dimensiones normativas mínimas a los espacios disponibles en los andenes cuando estos sean mayores. Las condiciones y dimensiones mínimas de las franjas se definen en las correspondientes fichas de perfiles viales.

**2. Para el diseño y la construcción de vados y rampas** se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana (NTC) 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas" o la norma que la modifique, adicione o sustituya. En los vados y rampas peatonales no se permite ubicar tapas, cajas de inspección, postes, o algún otro elemento que obstaculice el desplazamiento peatonal.

**3. Para orientar el desplazamiento de las personas invidentes o de baja visión en el diseño y construcción de los andenes** se aplicará en lo pertinente, la Norma Técnica Colombiana (NTC) 5610 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización Táctil" o la norma que la modifique, adicione o sustituya.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

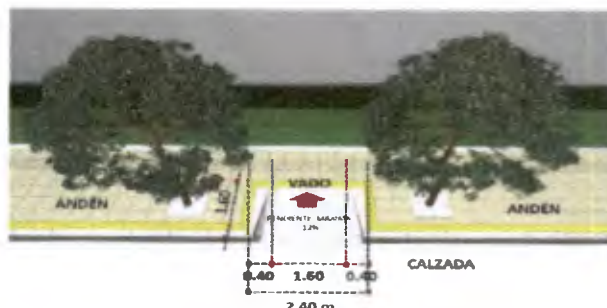
Acuerdo No. 011 de 20 21 MAY 2014

4. Todas las dimensiones sobre andenes y franjas funcionales consignadas en esta norma son las mínimas. No obstante, éstas podrán ser ajustadas para tramos contemplados en proyectos públicos de ampliación, mejoramiento, o construcción de corredores viales, en cuyo caso la Secretaría de Planeación Municipal definirá los perfiles viales acorde con los diseños previstos.

5. Las dimensiones mínimas de andenes y sus franjas funcionales de los Bienes de Interés Cultural del grupo urbano se mantendrán tal y como existen. A ellos no son aplicables las fichas de los perfiles viales definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

6. Rampas peatonales o vados: en el cambio de nivel entre la calzada y el andén para el acceso peatonal o de personas con movilidad reducida, se utilizará un sardinel de altura remontable que facilite su movilidad, ocupando el ancho de la franja ambiental y/o de amoblamiento, en material antideslizante en seco o en mojado, diferenciados en textura y color, con un ancho total de un metro con sesenta centímetros (1.60 m) como mínimo, un metro con sesenta centímetros (1.60 m) de profundidad o máximo el ancho de la franja ambiental o de amoblamiento y una pendiente longitudinal máxima del doce por ciento (12%) y transversal máxima del dos por ciento (2%), según se observa en el siguiente gráfico. El desnivel entre calzada y el inicio del vado debe ser de dos centímetros y medio (2.5 cm) de altura. Esta rampa no podrá invadir la franja de circulación peatonal y debe estar alineada con las cebras y/o senderos peatonales.

Gráfica N° 12. Rampas peatonales.



Los vados deben ubicarse en las esquinas sobre la franja ambiental o de amoblamiento, como en el caso de la gráfica denominada planta de esquina alabeada total del presente Plan de Ordenamiento Territorial para configurar una esquina alabeada, o puede localizarse un vado central como se presenta en la gráfica denominada planta de esquina con vado central del presente Plan de Ordenamiento Territorial, garantizando en cualquiera de los casos, la continuidad de la franja de circulación y su conexión con el nivel de la calzada.

Gráfica N° 13. Planta esquina alabeada total.



Gráfica N° 14. Planta de esquina con vado central.





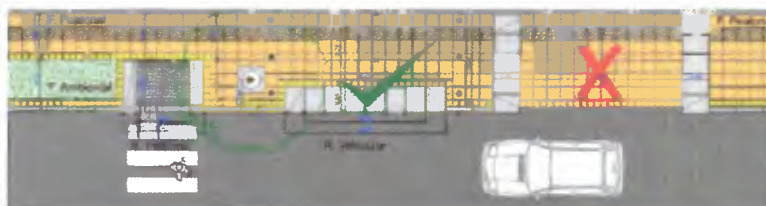
## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014  
de 20

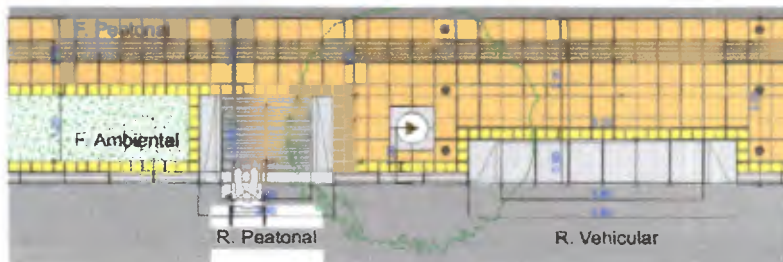
Cuando existan separadores en medio del cruce peatonal, se debe solucionar el desnivel entre el separador y la calzada con vados o rampas en sentido longitudinal del cruce o nivelando el separador con la calzada.

7. Rampas vehiculares: cuando el acceso vehicular a las edificaciones cruce por áreas de circulación peatonal, debe mantenerse el nivel de estas últimas. Para el efecto hay que implementar una rampa vehicular o pompeyano ubicado en la zona de servidumbre de vía que cuenta con cuarenta centímetros (40 cm) de profundidad en los casos que no exista la franja ambiental o de amoblamiento; cuando exista dicha franja los pompeyanos o rampas vehiculares pueden tener hasta ochenta centímetros (80 cm) de profundidad. El desnivel entre la calzada y el inicio de la rampa vehicular debe ser de dos centímetros y medio (2.5 cm) de altura. En ningún caso las rampas vehiculares o pompeyanos pueden localizarse sobre la franja de circulación peatonal, tampoco puede igualarse el nivel del andén con el de la calzada.

Gráfica N° 15. Modelo para implementación de rampas peatonal y vehicular.



Gráfica N° 16. Rampas vehicular y peatonal en andenes de tres metros (3 m) en adelante.



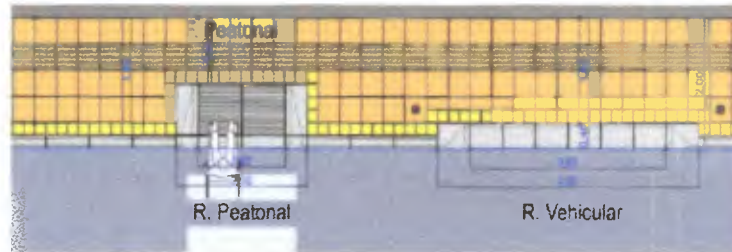
*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** del **21 MAY 2014**  
de 20

Gráfica N° 17. Rampas vehicular y peatonal en andenes de dos metros (2 m).



En predios esquineros el acceso vehicular y la rampa correspondiente deben ubicarse por la vía de menor jerarquía. El retiro mínimo entre el acceso vehicular y la intersección de los bordes de las calzadas y/o sardineles más próximas debe ser mayor a quince metros (15 m), en caso que no se pueda cumplir con esta distancia por la dimensión del frente del predio, se accederá al lote por el extremo más alejado de la intersección vial.

Gráfica N° 18. Distancia mínima para la ubicación de accesos vehiculares.



**Artículo 166°. Andenes en suelo urbano y de expansión urbana.** Toda licencia o actuación urbanística en un predio debe incluir el diseño o rehabilitación de los andenes para lo cual se debe tener en cuenta los parámetros establecidos en el presente Plan y en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB). Las dimensiones y especificaciones serán las definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Los Curadores Urbanos al expedir licencias urbanísticas deben autorizar la construcción, reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el frente del predio objeto de licencia, garantizando la continuidad y/o empareje con los andenes ubicados frente a los predios colindantes. La intervención de los andenes se hará siguiendo las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas por la reglamentación vigente y por este Plan de Ordenamiento Territorial.

Los planos de las licencias deben incluir la localización del predio y su relación con los predios vecinos y con el espacio público circundante detallando el diseño y niveles de los andenes y demás componentes del perfil vial total según lo previsto en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB). Igualmente se debe reflejar entre otros aspectos los aislamientos o emparejes contra los predios vecinos y las redes de servicios públicos o de telecomunicaciones existentes.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Parágrafo.** La construcción y dotación de los andenes y todas las franjas que lo componen es responsabilidad del titular de la respectiva licencia urbanística así como del urbanizador y/o constructor responsable.

**Artículo 167°. Arborización en los andenes.** Frente a los predios donde el perfil vial determine la existencia de franja ambiental o de amoblamiento incluida la servidumbre de vía con dimensión igual o mayor a un metro con veinte centímetros (1.20 m), se deben plantar árboles en alcorques y contenedores de raíces según la dimensión del frente del predio, acorde con las especificaciones contenidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio público de Bucaramanga (MEPB) y en concordancia con los estudios de la autoridad ambiental competente realice en esta materia, garantizando que éstos no creen interferencias u obstáculos al tráfico peatonal.

Se debe plantar en la franja ambiental o de amoblamiento, un árbol por cada cinco metros (5 m) de la dimensión del frente del predio y como mínimo uno (1) por predio.

**Cuadro N° 33. Número indicativo mínimo de árboles según la dimensión del frente del predio.**

ARBORIZACIÓN FRENTE A PREDIOS	
$X \text{ (\# de árboles por predio)} = \frac{\text{frente del predio (m)}}{5 \text{ m}}$	
Donde X es el número entero sin aproximar los decimales.	

**Parágrafo.** El manejo de zonas verdes y repoblación forestal se debe ajustar a lo determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que expida la autoridad ambiental.

**Artículo 168°. Pasos a desnivel para el tráfico peatonal.** El diseño de los espacios públicos debe garantizar el fácil y seguro desplazamiento de la población a partir de elementos como puentes y túneles peatonales, en cuya implantación hay que tener en cuenta los siguientes criterios:

1. Volumen del flujo peatonal.
2. Integración del elemento al paisaje urbano y al entorno inmediato.
3. Articulación con los demás componentes del sistema de movilidad.
4. Garantizar la sección hidráulica en pasos peatonales sobre ríos, quebradas y canales.

La Secretaría de Infraestructura efectuará dentro de un plazo improrrogable de diez (10) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, la determinación y priorización de los cruces de las redes de movilidad vehicular y peatonal que requieran pasos peatonales a desnivel, para incluirlos como posibles proyectos del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial que hace parte del Plan de inversiones del Plan de Desarrollo Municipal.

**Artículo 169°. Obstrucción de los andenes con elementos de las redes de servicios públicos o de particulares.** Los postes y demás elementos de las redes de transmisión de energía, televisión, telecomunicaciones y demás, que a la fecha de adopción del presente Plan de Ordenamiento Territorial obstruyan la movilidad de la población en los espacios públicos o se configuren como obstáculos, deben ser removidos por la correspondiente empresa prestadora del servicio dentro de un plazo improrrogable de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, o ser reubicados por la empresa prestadora correspondiente dentro de las franjas de amoblamiento o los sitios que determine la Secretaría de Planeación en el referido término.

En caso que el área del andén sobre el que estén instalados sea insuficiente y la administración no contemple proyectos de ampliación en la que se construyan las franjas ambientales y/o de amoblamiento para localizar esos elementos, las empresas prestadoras de servicios públicos están en la obligación de soterrar las redes dentro de un plazo improrrogable de cuatro (4) años contados a partir de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

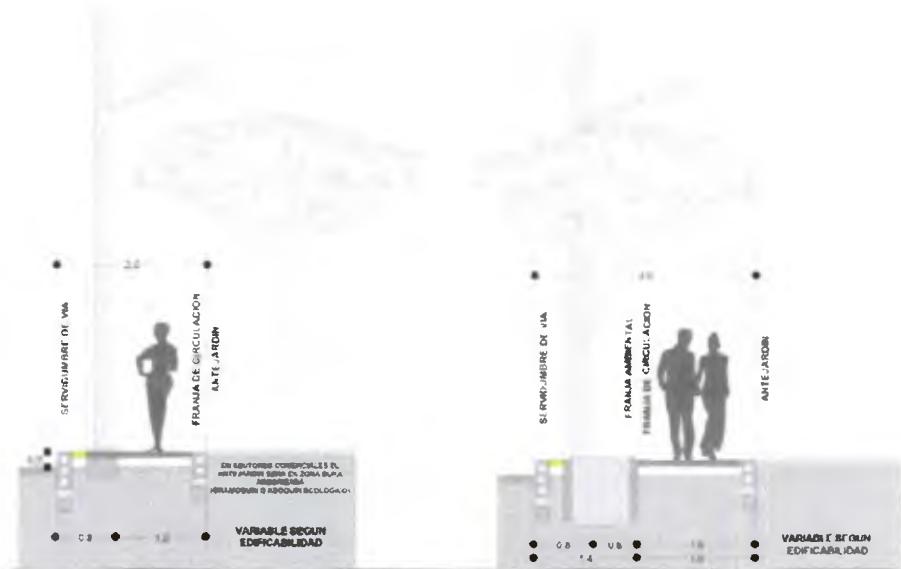




## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. **011** del **21 MAY 2014**  
de 20

Gráfica N° 19. Obstrucción de los andenes con elementos de las redes.



### SUBCAPÍTULO 2°. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ARTICULACIÓN Y ENCUENTRO.

**Artículo 170°. Áreas de articulación.** Son las conformadas por los puntos de encuentro, red de parques, plazas y plazoletas y escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.

**Artículo 171°. Puntos de encuentro.** Son los espacios públicos destinados a brindar áreas para el intercambio modal y conexión entre los sistemas de movilidad y los espacios públicos y equipamientos más representativos de la ciudad. Ofrecen a la ciudad un lugar para el encuentro ciudadano, la cultura y el disfrute del espacio público. Hacen parte de los puntos de encuentro, entre otros:

1. Los módulos de ventas en espacio público.
2. Baños públicos operados bajo la administración municipal o a quien ésta designe.
3. Puntos de información turística,
4. Cafés y plazoletas de comidas.
5. Parqueaderos para bicicletas y motos.

**Artículo 172°. Red de parques.** Está conformada por los espacios verdes que buscan la conexión de la estructura ecológica principal con el área urbana y brindan soporte a la calidad de vida a través de la provisión de áreas destinadas para la recreación, contemplación, encuentro y ocio de los ciudadanos. Según su superficie, cobertura, función, usuarios, equipamientos y accesibilidad se clasifican en parques de escala regional, metropolitana, zonal, locales y de bolsillo.

La localización del listado indicativo de los parques de la red de parques y su clasificación según los artículos siguientes, se encuentra en el plano U-3 denominado Sistema de Espacio Público, el cual hace parte integral del presente plan.

Durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial se pueden desarrollar nuevos parques, los cuales una vez construidos se entenderán incorporados a la red de parques según su correspondiente escala.



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Parágrafo 1.** Cuando se trate de suelos de protección o de áreas protegidas, la intervención de alguna de sus áreas será viable para recreación y/o parques, en tanto no afecte la composición, función y estructura ecológica de la zona y se configure como una estrategia de preservación de la misma, manteniendo su objetivo de conservación, con una intervención que no altere su función ambiental y ecológica. Estas intervenciones deben formularse cumpliendo con lo establecido en el Artículo 180° y en el Artículo 181° del presente Plan denominados "Obligatoriedad de proyecto específico para parques" y "Actividades de soporte para parques de escala regional, metropolitana y zonal" respectivamente y tramitar la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público.

**Parágrafo 2.** Para los parques se debe realizar la caracterización de flora y fauna, teniendo en cuenta temas ecológicos como nichos y conectividad, entre otros; así mismo la caracterización de la flora silvestre, introducida y ornamentación del área, con propósitos de reforestación y/o protección.

**Artículo 173°. Criterios para la clasificación de los parques.** La clasificación de la red de parques se efectúa de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Área del parque o superficie.
2. Cobertura o influencia territorial.
3. Función: actividad o función ambiental y social que desempeña cada uno de los espacios o actividades que se puedan desarrollar por parte de los usuarios.
4. Equipamientos que contenga.
5. Nivel de proximidad a las áreas donde residen los usuarios y disposición de medios alternativos de accesibilidad (peatonales, ciclorrutas, SITM, transporte particular).

**Cuadro N° 34. Criterios de Clasificación Parques del Municipio de Bucaramanga.**

CRITERIOS	ESCALA				
	REGIONAL	METROPOLITANO	ZONAL	LOCAL	DE BOLSILLO
Superficie			21.5 - <25 Ha	20.1 - < 1.5 Ha	< 0.1 Ha
Cobertura o influencia territorial	Ciudad región	Bucaramanga y municipios vecinos	Comuna o grupo de barrios (10.000 a 50.000 hab)	Barrio o Barrios (1.000 - 10.000 hab)	Barrio o sector de barrio (100 habitantes promedio)
Función	Recreación pasiva Actividades especiales de investigación y educación ambiental Ecológico y Ecoturístico	Deportes todas las categorías Juego todas las edades. Recreación pasiva Actividades especiales investigación y educación ambiental Temáticos Ecoturístico	Deportes todas las categorías Juegos todas las edades Recreación activa y pasiva. Actividades especiales	Deporte libre. Juegos niños y adultos. Recreación activa y pasiva	Actividad Pasiva Servicio complementarios al SITM. Estacionamiento especializado para motocicletas y bicicletas.
Equipamiento	Equipamiento básico de control y administración. Miradores	Equipamiento básico de control y administración. Servicios al visitante.	Servicios al visitante Grandes zonas de deporte organizado. Zonas deportes libres. Juego todas las categorías	Zonas deporte libre. Zonas juegos niños. Juegos adultos.	Caseta de ventas. Baterías Sanitarias. Estacionamientos Bicicletas - Motos
Nivel de proximidad	Sin restricción	Sin restricción	Sin restricción. Menos de 20min de paseo ó 5 min de bicicleta	Menos de 5 min de paseo sin atravesar una vía de mucho tráfico (radio de 1000m) Acceso directo desde la casa sin atravesar más que una vía local	Próximo a los ejes del Sistema Integrado de Transporte Masivo, proyectos viales o proyectos urbanos.

**Parágrafo.** Para efectos que el municipio cuente con una clasificación integral de los parques se debe desarrollar un estudio detallado del área de cobertura vegetal o zona con influencia de vegetación.

**Artículo 174°. Parques de escala regional.** Independiente del área, estos parques están conformados por zonas rurales donde existen ecosistemas poco alterados por el hombre, de máxima relevancia dentro del

*[Firma manuscrita]*



# CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

contexto del medio natural de la región. Estos parques pueden formar parte de la estructura ecológica principal como zonas articuladoras del territorio.

Actualmente no hay parques en esta clasificación, pero pueden ser planteados a futuro, según los lineamientos establecidos en el presente Plan.

**Artículo 175°. Parques de escala metropolitana.** Son aquellos espacios con cobertura e influencia no solo a la población local sino a la del área metropolitana de Bucaramanga. Estos parques hacen parte de la estructura ecológica principal como áreas de articulación y encuentro del territorio y están destinados al desarrollo de actividades especiales de protección de los recursos naturales, recreación y estancia.

Los siguientes parques metropolitanos, ubicados en el municipio de Bucaramanga, fueron adoptados mediante acuerdos expedidos por el Área Metropolitana de Bucaramanga:

**Cuadro N° 35. Parques de escala Metropolitana en el municipio de Bucaramanga adoptados mediante acuerdos metropolitanos (área incluida dentro del Municipio).**

	PARQUE METROPOLITANO	ACUERDO METROPOLITANO	Ha
1	Parque Río Surattá (parcial)	N° 008 del 14 de marzo de 2000	9,22
2	Parque la Iglesia (parcial)	N° 004 del 1 de marzo de 2005	20,54
3	Parque Morarras	N° 008 del 14 de marzo de 2000	7,67
4	Parque la Flora	N° 008 del 14 de marzo de 2000	8,80
5	Norte – sector María Paz (parcial)	N° 013 del 27 de diciembre de 2011	13,18
6	Parque la Esperanza	N° 013 del 27 de diciembre de 2011	18,06
7	Parque Morrorico (Cerro Morrorico)	N° 013 del 27 de diciembre de 2011	6,32
8	Parque El Macho (parcial)	N° 013 del 27 de diciembre de 2011	4,62
9	Parque lineal del Río de Oro – Tramo Bucaramanga	N° 013 del 27 de diciembre de 2011	18,65
10	Parque del Embalse (área de amortiguación)*	N° 013 del 27 de diciembre de 2011	205,04

\* Ubicado en suelo rural

**Parágrafo.** Los parques metropolitanos que hoy se encuentran dentro de la delimitación del Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) o la categoría de protección que se adopte, y que sean sustraídos de ella, se incorporarán al suelo urbano mediante decreto del Alcalde, para que sean destinados exclusivamente a las actividades especiales de protección de los recursos naturales, recreación y estancia.

**Artículo 176°. Parques de escala zonal.** Áreas de articulación y encuentro destinadas a suplir las necesidades de recreación, esparcimiento y ocio de los habitantes. Tienen cobertura comunal o de varios barrios de la ciudad, y cuentan con áreas entre una hectárea y media y menos de veinticinco hectáreas ( $\geq 1,5$  -  $< 25$  Ha).

**Cuadro N° 36. Parques de escala zonal del municipio de Bucaramanga.**

PARQUES DE ESCALA ZONAL ( $\geq 1,5$ - $< 25$ Ha)				
N°	NOMBRE	UBICACIÓN	ÁREA	AVANCE
1	Parque lineal de borde del escarpe occidental (aislamiento Corona Talud – zona de amortiguación del DRMI)	Aislamiento de corona de talud del escarpe occidental (ancho entre 5 y 30 metros)	23,35	Propuesto
2	Parque de Morrorico	Barrio Morrorico	6,0	Ejecutado
3	Parque de la Vida (cementero)	Barrio Campo Hermoso	4,8	Ejecutado
4	Parque las Américas	Barrios Las Américas – El Prado – Cabecera del Llano K 33 – 40 – 41 Cll 34 – 35	3,7	Ejecutado
5	Parque de los Niños	Barrio Antonia Santos	3,0	Ejecutado
6	Parque de deportes extremos	Bajo el viaducto García Cadena, Barrio Granada Sur	2,7	En construcción
7	Parque Guillermo Sorzano (San Pío)	Barrio Cabecera del Llano	1,7	Ejecutado
8	Parque Señora de las Cigarras	Ciudadela Real de Minas	1,5	Ejecutado
9	Parque Ambiental del Norte	Comuna 1 (K 38 – Cll 10N)	1,5	Ejecutado

**Artículo 177°. Parques de escala local.** Son espacios de encuentro, recreativos, educativos, deportivos y de expresión, encargados de la potenciación de la calidad de vida y el encuentro a nivel barrial, con áreas entre mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) y menos de una hectárea y media (1.5 Ha).

**Cuadro N° 37. Parques de escala local del Municipio de Bucaramanga.**





# CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

PARQUES DE ESCALA LOCAL (20.1 - < 1.5 Ha)				
Nº	NOMBRE	UBICACIÓN	ÁREA	AVANCE
1	Parque Centenario	Barrio Centro (K 18-19 Cll 33-31)	1.3	Ejecutado
2	Parque de las Orquídeas - Lago	Barrio Lagos del Cacique (K 55 Cll 71B - 76)	1.3	Ejecutado
2	Parque de San Francisco	Glorieta de San Francisco	1.1	Ejecutado
3	Parque de los Leones	Barrio Cabecera del Llano Cll 41 K 29 - 40	1.0	Ejecutado
4	Parque Bolívar	Barrio Bolívar (Cll 37-39 K 22-28)	1.0	Ejecutado
5	Parque de la Paz	Barrio María Paz	1.0	Ejecutado
6	Parque los Comuneros	Barrios Comuneros	0.9	Ejecutado
7	Parque Valledupar	Retorno Puente el Bueno Costado Sur	0.9	Ejecutado
8	Parque Romero	Barrio García Rovira (Cll 45 K12-13)	0.9	Ejecutado
9	Parque la Loma	Barrio Cabecera del Llano K 40 - 41	0.8	Ejecutado
10	Parque Girardot	Barrio Girardot Cll 25 - 27 K 6 - 7	0.7	Ejecutado
11	Parque Puyana	Barrio Cabecera del Llano K 38* - 39 Cll 45 - 46	0.7	Ejecutado
12	Parque Antonia Santos	Barrio Antonia Santos Centro (Cll 32-33 K 21-22)	0.7	Ejecutado
13	Parque Boca Pradera	Barrio Real de Minas Avenida los Samanés con Cll 57	0.7	Propuesto
14	Parque Custodio García Rovira	Barrio García Rovira (Cll 35-37 K 10-11)	0.6	Ejecutado
15	Parque Robledo	Barrio Provenza K 26 - Cll 103 / K 25B - Cll 104	0.6	Ejecutado
16	Parque Santander	Barrio Centro (K 19-20 Cll 35-36)	0.5	Ejecutado
17	Parque Mirador de las Hormigas	Puerta del Sol	0.5	Ejecutado
18	Parque de los Guanes	Transversal 109 Barrio Dangond	0.5	Ejecutado
19	Parque las Palmas o José de San Martín	Barrio Sotomayor (Intersección K 29 - Cll 41)	0.3	Ejecutado
20	Parque Corona	Barrio la Ceiba Carrera 26 y 27 entre calle 64-65	0.3	Ejecutado
21	Parque Conucos	Barrio Conucos Cll 63 - 63* Av. González Valencia	0.2	Ejecutado
22	Parque la Libertad	Barrio La Concordia (K 21 - K 22)	0.2	Ejecutado
23	El Camindromo de Provenza	Barrio Granjas de Provenza Cll 105 - K 21	0.2	Ejecutado
24	Rotonda del Caballo de Bolívar	Barrio Universidad (Intersección K 27 - Cll 10)	0.2	Ejecutado
25	Parque de Nazaret	Barrio Mutis Cll 62 - K2AW	0.2	Ejecutado
26	Parque Turbay	Barrio Sotomayor C 50-51 K 27-28	0.2	Ejecutado
27	Parque del Barrio los Pinos	Barrio los Pinos (Cll 11 - K 35)	0.1	Ejecutado
28	Parque Juan Barragán	Barrio la Concordia Cll 49 - K 17B	0.1	Ejecutado
29	Rotonda de las Banderas	Barrio UIS (Intersección K30 - Cll 14)	0.1	Ejecutado
30	Solón Wilches	Barrio Sotomayor K 27A - Cll 45B - Cll 47	0.1	Ejecutado
31	Parque Benjamín Herrera	Barrio Sotomayor Cll 50-51 K 26-27	0.1	Ejecutado
32	Parque Unbe Unbe	Barrio Cabecera del Llano Cll 46 - K 38 - K 38*	0.1	Ejecutado

**Artículo 178º. Parques de bolsillo.** Son espacios próximos a los ejes del sistema integrado de transporte masivo, proyectos viales o proyectos urbanos, destinados a la recuperación de espacio público y que además pueden incorporar servicios tales como baterías sanitarias, estacionamiento de motocicletas y bicicletas, casetas de ventas, mobiliario urbano, juegos para niños y arborización, en áreas menores a mil metros (1.000 m2).

**Cuadro N° 38. Propuesta de parques de bolsillo del municipio de Bucaramanga.**

PARQUES DE BOLSILLO (< 0.1 Ha)				
Nº	NOMBRE	UBICACIÓN	ÁREA M²	AVANCE
1	Parque de Bolsillo - Lote 1	Barrio García Rovira K 14 No. 34-57	674.21	Propuesto
2	Parque de Bolsillo - Lote 2	Barrio García Rovira K 13 No. 34-60	680.68	Propuesto
3	Parque de Bolsillo - Lote 3	Barrio García Rovira K 14 No. 33-02-PAR	474.99	Propuesto
4	Parque de Bolsillo - Lote 4	Barrio el Centro Avenida Quebrada Seca N° 18-74	783.80	Propuesto
5	Parque de Bolsillo - Lote 5	Barrio García Rovira K 14 No. 30- IMPAR	346.27	Propuesto
6	Parque de Bolsillo - Lote 6	Barrio Granada K 14 No. 22- IMPAR	904.89	Propuesto
7	Parque de Bolsillo - Lote 7	Barrio Granada K 14 No. 20- 02/14/26 PAR	284.88	Propuesto
8	Parque de Bolsillo - Lote 8	Barrio Gaitán K 14 No. 19-05 IMPAR	454.44	Propuesto
9	Parque de Bolsillo - Lote 9	Barrio Gaitán K 14 No. 17-05 IMPAR	455.34	Propuesto
10	Parque de Bolsillo - Lote 10	Barrio Gaitán K 14 No. 15-05 IMPAR	366.66	Propuesto
11	Parque de Bolsillo - Lote 11	Barrio Gaitán K 14 No. 15-02 PAR	409.20	Propuesto
12	Parque de Bolsillo - Lote 12	Barrio Mutualidad K 16 No. 17-02 PAR	394.90	Propuesto
13	Parque de Bolsillo - Lote 13	Barrio Mutualidad K 16 No. 19-03 IMPAR	598.70	Propuesto
14	Parque de Bolsillo - Lote 14	Barrio Mutualidad K 16 No. 21-20 IMPAR	393.03	Propuesto
15	Parque de Bolsillo - Lote 15	Barrio Alarcón K 16 No. 23-02 PAR	980.53	Propuesto
16	Parque de Bolsillo - Lote 16	Barrio Alarcón K 16 No. 24-02 PAR	360.69	Propuesto
17	Parque de Bolsillo - Lote 17	Barrio García Rovira K 14 No. 41-02 PAR	502.45	Propuesto
18	Parque de Bolsillo - Lote 18	Barrio García Rovira Cll 37 No. 13-12 PAR	0.16	Propuesto

**Parágrafo.** Estas propuestas para parques de bolsillo deben ser estudiadas por la Administración Municipal, con el fin de garantizar su viabilidad física, ambiental, jurídica y presupuestal. Una vez viabilizados, deben ser objeto de diseño urbano y las respectivas licencias de construcción y licencias de intervención y ocupación del espacio público, según corresponda.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**Artículo 179°. Cerramiento o controles para parques.** Los parques de escala metropolitana y los parques de escala zonal que tengan un área mayor o igual a seis hectáreas (6 Ha) y cuya actividad requiera control y manejo especial de algunas de sus zonas, podrán tener cerramientos y/o controles ajustados a las siguientes normas:

1. Los diseños de los cerramientos deben ser aprobados previamente a su construcción mediante licencia de intervención y ocupación del espacio público.
2. En todos los casos, los cerramientos o controles no pueden privar a la ciudadanía de su disfrute visual ni de su uso, goce y libre tránsito, por lo que deben mantener una transparencia mínima del noventa por ciento (90%) y por motivos de seguridad sus accesos pueden cerrarse únicamente durante la noche.
3. La altura total del cerramiento no puede ser superior a dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m). Se permite levantar antepechos con altura máxima de treinta centímetros (30 cm), sobre los cuales se ubica el cerramiento que permitan transparencia visual antes anotada.
4. El cerramiento debe respetar la arborización existente con valor paisajístico y ambiental.

**Parágrafo.** Los parques regionales podrán cerrarse bajo las condiciones establecidas en el presente artículo, o cercarse y ubicar porterías o controles de acceso.

**Artículo 180°. Obligatoriedad de proyecto específico para parques.** Todo parque que a partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial se desarrolle, intervenga o rediseñe debe contar con un proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación y su construcción requiere de la expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público y de construcción correspondientes.

**Parágrafo 1.** Dicho proyecto es requisito indispensable para su inscripción en el inventario de parques y acceder a los beneficios estipulados en los planes maestros y los programas de administración, y/o mantenimiento y/o aprovechamiento económico, adelantados por la Administración Municipal.

**Parágrafo 2.** Los proyectos deben contener como mínimo:

- a. Estudios urbanísticos de caracterización del área de influencia del parque.
- b. Levantamiento topográfico y demás estudios requeridos según el tipo de intervención.
- c. Caracterización de flora y fauna.
- d. Definición de la vocación y diseño conceptual urbanístico de la intervención.
- e. Zonificación y localización de espacios para las diferentes actividades de soporte y usos del parque.
- f. Definición de la estructura de circulación peatonal y vehicular.
- g. Propuesta paisajística, manejo de la topografía, linderos, tratamiento de espacios exteriores, definición de los elementos del mobiliario urbano y las redes de servicios propias del parque para su funcionamiento.
- h. Definición de los porcentajes de zonas duras y áreas ocupadas con edificaciones y los índices de construcción con los respectivos cuadros de áreas. En la contabilización de la ocupación se deben incluir todas las áreas ocupadas en primer piso bajo cubierta de las edificaciones, zonas duras, escenarios al aire libre y parqueaderos en superficie si es del caso.
- i. Inclusión de las normas sobre accesibilidad universal y diseño de las zonas para niños, niñas, adolescentes y adultos mayores teniendo en cuenta sus condiciones antropométricas y necesidades.

**Parágrafo 3.** Para el caso de los parques generados a partir de procesos de desarrollo por urbanización o por cualquier otra causa, el diseño, construcción y dotación será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, siguiendo los lineamientos para parques de escala local establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y su diseño se aprobará dentro de la licencia urbanística correspondiente. Esta obligación se incluirá de manera expresa en las citadas licencias.

Las áreas de cesión para parques o zonas verdes deben entregarse como mínimo con:

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

1. Conexiones a los servicios públicos de acueducto, dejando un punto de agua por cada 1.000 m<sup>2</sup> de área total del parque, un hidrante, redes de alcantarillado y luminarias conectadas a la red de alumbrado público garantizando que no quedarán zonas oscuras dentro del parque.

2. Senderos peatonales y dotación de bancas, cestas de basura y demás mobiliario según lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga, así como juegos para niños y/o canchas deportivas.

3. Empradizadas y arborizadas.

4. Andenes sobre vías vehiculares según el tipo de parque que se conforme de acuerdo con su área.

Las áreas correspondientes a las Cesiones Tipo A destinadas para equipamientos deben contar con andenes perimetrales y zonas empradizadas que cumplan con lo dispuesto para las franjas funcionales de los andenes, así como con el mobiliario urbano y redes de servicios públicos.

### **Artículo 181°. Actividades de soporte para parques de escala regional, metropolitana y zonal.**

Además de lo definido en el artículo anterior, se establece que para este tipo de parques solo se podrán desarrollar construcciones y/o edificaciones para actividades de soporte específicas del parque, las cuales se definen a partir de su caracterización y vocación conservando sus fines ecológicos. Lo anterior debe estar contenido en un estudio que identifique y delimite las zonas viables para intervenir sin alterar las condiciones ambientales y con una propuesta de diseño urbanístico que se ajuste armónicamente al paisaje y no afecte las relaciones biológicas, dando como resultado una propuesta de zonificación y ocupación específica para el parque, la cual será revisada de manera conjunta por la autoridad ambiental competente y la Secretaría de Planeación municipal con el propósito de emitir concepto de viabilidad, el cual se debe adjuntar a la licencia de intervención y ocupación del espacio público y a la licencia de construcción.

**Artículo 182°. Andenes perimetrales para parques de escala metropolitana y zonal.** Los andenes de los parques de escala metropolitana en las zonas donde éstos colindan con las zonas urbanizadas y los andenes perimetrales de los parques de escala zonal, que a partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial se desarrollen, redelimiten, intervengan o rediseñen, deben tener una dimensión mínima de seis metros con ochenta centímetros (6.80 m), con el fin de garantizar el desplazamiento de los flujos peatonales y la posibilidad técnica de incorporar ciclorrutas. Esta dimensión y especificaciones prevalecen sobre las determinadas para los perfiles de las vías colindantes.

Estos andenes tienen los siguientes componentes:

1. Servidumbre de vía: cuarenta centímetros (40 cm).
2. Franja de ciclorruta (doble sentido): dos metros con sesenta centímetros (2.60 m).
3. Franja de ambiental o de amoblamiento: un metro con veinte centímetros (1.20 m) con ubicación de árboles.
4. Franja de circulación peatonal: dos metros con sesenta centímetros (2.60 m).

Los andenes perimetrales que presenten arborización representativa deben conservar estos árboles.

**Artículo 183°. Edificabilidad en parques de escala local y de bolsillo.** El desarrollo de construcciones y amoblamiento en estos parques requiere del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Artículo 180° "Obligatoriedad de proyecto específico para parques" del presente Plan de Ordenamiento Territorial y de la obtención de la licencia de intervención y ocupación del espacio público; cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamientos también se requiere de la obtención de la licencia de construcción.

Las construcciones pueden estar destinadas al montaje de CAIs, baterías sanitarias, accesos a parqueaderos subterráneos, igualmente podrán ubicarse, según lo determine la licencia de





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

intervención y ocupación del espacio público, casetas para ventas, casetas de información y/o de primeros auxilios.

En estos parques solo se permite la construcción de parqueaderos subterráneos para automóviles, motocicletas y bicicletas.

**Parágrafo.** A los equipamientos deportivos y recreativos denominados parques privados abiertos al público, independiente del área del predio, les aplican las condiciones determinadas para parques de escala local, obligatoriedad de proyecto específico para parque, además de las definidas en este artículo. De manera excepcional, en los parques privados abiertos al público se permite la implementación de restaurante, fuente de soda, y pizzería según las condiciones establecidas para estas tres actividades.

### **Artículo 184°. Restricciones para parques.**

1. Las áreas de recreación activa estarán delimitadas y separadas de las áreas de recreación pasiva y de los juegos para niños.

2. Se prohíbe la preparación, fritura y/o cocción de alimentos, la venta y consumo de bebidas alcohólicas incluida la cerveza, el uso de leña, carbón, gas propano o natural y demás combustibles, se exceptúa la preparación y venta de café y bebidas no alcohólicas en las casetas licenciadas. Queda igualmente prohibida la ocupación con vehículos o productos en los alrededores de las casetas, construcciones y en cualquier otro sitio del parque diferente a los parqueaderos establecidos. No obstante lo anterior en los parques de escala regional, y metropolitana se podrá implementar cafeterías y restaurantes viabilizados según lo establecido en el Artículo 181° "Actividades de soporte para parques de escala regional, metropolitana y zonal" del presente Plan.

3. No se permiten los cerramientos o controles de acceso. No obstante, se podrán instalar mallas perimetrales de protección en los parques de escala regional y metropolitana al igual que en zonas deportivas en parques de cualquier escala para tenis, micro-fútbol, basquetbol, entre otros, que permitan el fácil acceso y el libre tránsito de peatones.

4. Queda prohibida la utilización de los parques de escala zonal, local y de bolsillo para la construcción de instalaciones en superficie, equipos y demás infraestructuras de las redes de servicios públicos o de particulares. Para la ubicación de estas instalaciones las empresas de servicios públicos o de particulares deben construir y mantener nuevos parques o espacios públicos que además permitan el uso, goce y libre tránsito de la ciudadanía.

5. En los parques de escala local y de bolsillo no se permite la instalación de cubiertas sobre las áreas deportivas o recreativas.

6. En parques de escala regional y metropolitana se permiten pequeñas zonas de parqueo en superficie, con materiales y sistemas constructivos de piso que permitan la permeabilidad del suelo. En los demás parques, si es del caso, los parqueaderos deben ser subterráneos.

**Artículo 185°. Andenes perimetrales para parques de escala local y de bolsillo.** Los andenes perimetrales sobre vías vehiculares colindantes con los parques de escala local y de bolsillo así como los pertenecientes a las áreas de cesión tipo A sobre este tipo de vías, que a partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial se desarrollen, intervengan o rediseñen, deben tener una dimensión mínima de cuatro metros con veinte centímetros (4.20 m), con el fin de garantizar el desplazamiento independiente de los flujos peatonales. Esta dimensión y especificaciones prevalecen sobre las determinadas para los perfiles de las vías colindantes.

Las siguientes son las franjas funcionales que deben presentar estos andenes:



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011 21

MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

1. Servidumbre de vía: cuarenta centímetros (40 cm).
2. Franja ambiental o de amoblamiento: un metro con veinte centímetros (1.20 m) con ubicación de árboles.
3. Franja de circulación peatonal: dos metros con sesenta centímetros (2.60 m).

**Artículo 186°. Andenes perimetrales para parques localizados en Bienes de Interés Cultural del grupo urbano.** Los andenes correspondientes a parques localizados en sectores de interés cultural, estarán sujetos a las determinaciones de los perfiles establecidos en la ficha normativa, según los proyectos planteados para la optimización, ampliación y mejoramiento de sus corredores viales ó a lo establecido en el Plan correspondiente.

**Artículo 187°. Clasificación del sistema de espacio público urbano - Subsistema Elementos complementarios.** Hacen parte de los elementos complementarios del espacio público urbano los siguientes componentes:

**Cuadro N° 39. Clasificación del sistema de espacio público urbano (el listado detallado de elementos se encuentra en el cuadro clasificación del sistema de espacio público del componente general del presente Plan de Ordenamiento Territorial).**

SUBSISTEMA	COMPONENTES	ÁREAS	ELEMENTOS
Elementos complementarios	Vegetación	Natural e Intervenido	Jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: <ul style="list-style-type: none"><li>• Arborización sobre ejes viales</li><li>• Arborización sitios de encuentro</li><li>• Zonas Verdes</li><li>• Bosques Protectores</li><li>• Bosques Productores</li></ul>
		Mobiliario	1. Comunicación (mogadores - teléfonos) 2. Organización (semáforos, bolardos - tope llantas) 3. Ambientación (luminarias - alcorques - bancas) 4. Recreación (juegos infantiles) 5. Seguridad (barandas - hidrantes - cámaras - sirenas). 6. Aseo (cestas para basura, canecas para reciclaje). 7. Elementos de las redes de servicios públicos (armarios, cajas y tapas entre otros) 8. Obras de arte: esculturas y monumentos. 9. Los demás contenidos en el MEPB.
	Amoblamiento	Amoblamiento urbano	1. Servicio (casetas para venta, casetas para información y/o primeros auxilios, módulos para lustradores de calzado, paraderos de bus y paneles publicitarios) * 2. Salud/higiene (baños públicos) *
		Señalización	1. Nomenclatura domiciliaria. 2. Señalización vial: informativa - preventiva - reglamentaria. 3. Los demás contenidos en el MEPB.

\* Los ítems 8 y 9 se considerarán amoblamiento urbano, por consiguiente requieren el trámite y aprobación de licencia de intervención y ocupación del espacio público, según lo determina el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Artículo 188°. Casetas en espacio público.** Las casetas para ventas, información y/o primeros auxilios son consideradas como amoblamiento urbano y sus diseños y especificaciones están contenidos en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB). Su ubicación debe estar aprobada mediante licencia de intervención y ocupación del espacio público por la Secretaría de Planeación.

En la franja ambiental o de amoblamiento de los andenes pueden ubicarse casetas únicamente para venta de: periódicos y revistas, boletos, lotería y chance, artesanías, flores, bebidas no alcohólicas, helados, dulces y/o alimentos empacados no preparados en el sitio. Estas casetas deben contar con servicio de energía eléctrica comercial con su respectivo medidor, cuyo costo será asumido por el respectivo usuario.

En los parques se permite la ubicación de casetas para venta únicamente de: periódicos y revistas, boletos, lotería y chance, artesanías, flores, café y bebidas no alcohólicas, helados, dulces, frutas y/o alimentos empacados no preparados en el sitio. Estas casetas deben contar con servicio de energía eléctrica y cuando sea del caso con servicio de acueducto y alcantarillado, todos con su respectivo medidor cuyos costos serán asumidos por el respectivo usuario.



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011 21

MAY 2014  
de 20

**Parágrafo.** Queda prohibido el suministro de servicios públicos o de particulares a todo tipo de ventas en espacio público que no cuenten con licencia de intervención y ocupación del espacio público otorgada por la Secretaría de Planeación.

**Artículo 189°. Espacio público efectivo.** Es el espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas. No se consideran como espacio público efectivo las vías vehiculares y sus andenes.

Los espacios públicos efectivos son:

**1. Zonas verdes o espacios verdes.** Espacio urbano o rural de área mayor a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), con ocupación herbácea (árboles, arbustos o plantas) y funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno inmediato.

**2. Parques.** Espacios urbanos articuladores de uso público, destinado a la recreación activa o pasiva, el esparcimiento, convivencia y cohesión social. En éstos prevalecen los valores paisajísticos y naturales; pueden ser de escala local, zonal, metropolitana y regional, parques lineales, parques de escala metropolitana adoptados por el Área Metropolitana de Bucaramanga, o parques de bolsillo.

**3. Plazas y plazoletas.** Corresponde a aquellos espacios de reconocimiento público que simbolizan la identidad del lugar, sirven como punto de encuentro y escenario de expresiones colectivas y convivencia ciudadana, cuyas superficies son en su mayoría endurecidas y contienen mobiliario urbano. Incluye además de las plazas en sus distintas escalas de cobertura y dimensiones, puntos de articulación y encuentro del sistema de movilidad urbana, paseos peatonales como alamedas y malecones, entre otros.

**Artículo 190°. Directrices para la formulación de proyectos para la generación de Espacio Público.** Con el fin de organizar y priorizar la inversión pública en el Sistema de Espacio Público se establecen las siguientes directrices para la formulación de proyectos:

1. Proyectos articulados con la Estructura Ecológica Principal:

- a. Parques lineales a borde de escarpe.
- b. Parques lineales a borde de cuerpos de agua.
- c. Parques de escala regional y metropolitana.

2. Proyectos articulados con el Sistema de Movilidad:

- a. Corredores especiales:
  - 1) Corredores ambientales articuladores.
  - 2) Corredores ambientales locales.
  - 3) Corredores interactivos (ciclorrutas).

b. Corredores en intervenciones viales:

- 1) Mejoramiento de andenes.
- 2) Peventuales exclusivas.
- 3) Tráfico calmado.

c. Intersecciones viales (intercambiadores).

**Parágrafo.** El Plan Maestro de Espacio Público precisará y priorizará los proyectos que deban desarrollarse durante la vigencia del plan.

**Artículo 191°. Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.** Las entidades administradoras del espacio público, para el ejercicio de sus funciones, tienen la capacidad de expedir actos o realizar contratos que tengan como fin organizar, promocionar, defender, utilizar, regular, conservar, rehabilitar, amoblar, dotar, reivindicar, restituir, recuperar, mantener, y aprovechar económicamente el espacio público del Municipio de Bucaramanga. La





## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

expedición de estos actos y contratos debe sujetarse a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y tener en cuenta lo siguiente:

1. Los contratos que se celebren no implican transferencia de dominio, ni derecho adquisitivo alguno a favor del contratista;
2. Los actos y contratos no legalizan ningún tipo de intervención, construcción, ocupación o cerramiento sobre las zonas de uso público.
3. Cuando las entidades pertenecientes al sector central de la administración desarrollen actividades de aprovechamiento económico del espacio público, los recursos que se generen por éstas actividades se consignarán en el Fondo para el Espacio Público y se destinarán a la ejecución de los proyectos priorizados por el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Maestro de Espacio Público.

**Parágrafo 1.** La autorización para el aprovechamiento económico del espacio público puede ser suspendida en cualquier momento por la administración municipal por razones de interés público o incumplimiento de las obligaciones establecidas sin que medie indemnización ni plazo.

**Parágrafo 2.** Además de la celebración de contratos o convenios en los casos que se requiera debe obtenerse la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público. El Plan Maestro de Espacio Público precisará las condiciones para los aprovechamientos económicos del espacio público.

**Artículo 192°. Deberes urbanísticos para provisión de espacio público.** Es el 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.

Salvo los equipamientos dotacionales de propiedad pública, toda edificación o conjunto destinado a cualquier uso, ubicado en los sectores regulados por los tratamientos de: consolidación en cualquiera de sus modalidades y renovación urbana en la modalidad de reactivación en sus tres (3) sub modalidades (TRA-1), (TRA-2) y reactivación de sector urbano especial (TRA-3), que se ubiquen en zonas clasificadas como estrato 3, 4, 5 y 6, y a los cuales se les expida licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, modificación, ampliación y/o de restauración, en la que se generen unidades inmobiliarias destinadas a los usos antes indicados, o cuando se profieran actos de reconocimiento de construcciones que correspondan con las anteriores condiciones, deben cumplir con los deberes urbanísticos.

Para estos efectos se observarán las siguientes disposiciones:

1. En edificios o conjuntos de vivienda aplica cuando éstos posean dos o más unidades privadas.
2. El área correspondiente al deber urbanístico para espacio público es:
  - a. Seis metros cuadrados (6.0 m<sup>2</sup>) de suelo útil por unidad de vivienda para los proyectos en estratos cinco (5) y seis (6), y cuatro metros cuadrados (4.0 m<sup>2</sup>) de suelo útil por unidad de vivienda para los proyectos en estratos tres (3) y cuatro (4).
  - b. Seis metros cuadrados (6.00 m<sup>2</sup>) de suelo útil por cada cien metros cuadrados (100.00 m<sup>2</sup>) construidos o fracción de usos distintos a vivienda. Para este cálculo debe tomarse el área construida con la cual se calcula el índice de construcción, según lo establecido en el Artículo 311° "Índice de ocupación" y en el Artículo 314° "Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción" del presente Plan.
3. Este deber se podrá cumplir mediante la adquisición de predios que conformen los parques ubicados dentro del municipio de Bucaramanga en las zonas priorizadas en este Plan y/o en las que



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

la Secretaría de Planeación indique, o mediante el pago compensatorio de su valor al Fondo para el Espacio Público el cual será creado y reglamentado mediante Acuerdo Municipal. Para determinar el área que se debe entregar en las zonas de parque priorizadas o compensar se aplicará la fórmula de que trata el artículo siguiente. En el evento de optarse por el cumplimiento del deber urbanístico en las zonas priorizadas, el Curador Urbano podrá expedir licencia de subdivisión en tales zonas para desglosar de los predios de mayor extensión las áreas que se requieran y las mismas deben ser escrituradas y entregadas al Municipio de Bucaramanga utilizando la figura de cesión anticipada. En todo caso se debe consignar al Fondo para el Espacio Público, el valor correspondiente a la dotación del área de cesión entregada teniendo en cuenta los valores por metro cuadrado que determine la Secretaría de Planeación Municipal anualmente. Es obligación de esta secretaría expedir a más tardar el 31 de diciembre de cada año los valores a pagar por este concepto que regirán a partir del año siguiente.

4. 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. El documento que demuestra que se ha cumplido con este deber urbanístico, será anexado al momento de solicitud del Certificado de Permiso de Ocupación, de que trata el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

5. Los Curadores Urbanos remitirán cada mes vencido a la Secretaría de Planeación Municipal, una relación en la que se especifique la clase y modalidad de la licencia expedida, el uso aprobado, el número de metros cuadrados exigibles por concepto del deber urbanístico, y la manera como se dio cumplimiento al citado deber al momento de la aprobación de los planos de propiedad horizontal, acompañando copia de los documentos de soporte correspondientes. Con base en esta información la Secretaría de Planeación Municipal alimentará el expediente urbano, haciendo seguimiento y elaborando los indicadores del caso y definirá las prioridades de inversión de los recursos existentes en el Fondo para el Espacio Público. Para el efecto se tendrá presente lo definido en este Plan de Ordenamiento Territorial y en el programa de ejecución del mismo. Todo lo anterior se hará sin perjuicio de la obligación de los Curadores del suministro de esta información, a través de la ventanilla única de construcción.

**Artículo 193º. Equivalencia o pago compensatorio de los deberes urbanísticos.** Para establecer la equivalencia en metros cuadrados correspondientes al deber urbanístico en las zonas de parque priorizadas o su pago compensatorio se aplicarán las siguientes formulas:

### 1. Fórmula para calcular el pago compensatorio de proyectos de vivienda:

El valor de la compensación resulta de multiplicar el área útil a compensar por el precio por metro cuadrado del último valor catastral del suelo correspondiente al predio objeto de solicitud de licencia.

$$V = 6 \text{ ó } 4 \text{ (según el estrato)} \times U \times V1$$

Donde:

V = Valor a consignar en el Fondo para el Espacio Público.

6 ó 4 = Equivale a 6.00 m<sup>2</sup> ó 4.00 m<sup>2</sup> por vivienda según el estrato donde se ubique la edificación, como deber urbanístico.

U = Número de unidades de vivienda del proyecto.

V1 = Precio por metro cuadrado del suelo según valor catastral.

### 2. Fórmula para calcular el pago compensatorio de proyectos diferentes a la vivienda:

El valor de la compensación resulta de multiplicar el área útil a compensar por el precio por metro cuadrado del último valor catastral del suelo correspondiente al predio objeto de solicitud de licencia.

$$V = 6/100 \times A \times V1$$



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

Donde:

V = Valor a consignar en el Fondo para el Espacio Público.

6 = Equivale a 6.00 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos como deber.

A = Área construida del proyecto, se excluyen sótanos y semisótanos.

V1 = Precio por metro cuadrado del suelo según valor catastral.

### 3. Fórmula para calcular el pago en área de terreno.

Cuando el cumplimiento del deber se realice mediante pago en área de terreno de parques, dicha área se calculará utilizando la misma relación que arroje la comparación del último avalúo catastral aplicando la siguiente fórmula:

$$A1 = A2 \times (V1 / V2)$$

Donde:

A1 = Área del deber urbanístico en predios ubicados en parques.

A2 = Área útil del deber urbanístico en el proyecto.

V1 = Valor catastral del m<sup>2</sup> del suelo donde se ubica el proyecto.

V2 = Valor catastral del m<sup>2</sup> de suelo a donde se traslada el deber.

Se entiende por valor catastral del m<sup>2</sup> de suelo, el resultante de dividir el valor catastral del suelo del inmueble por su área.

**Parágrafo 1º.** Los recursos provenientes del pago de deberes urbanísticos para provisión de espacio público que reciba el Fondo para el Espacio Público, deben destinarse exclusivamente a adquisición, cofinanciación, diseño, construcción, mantenimiento, rehabilitación y/o adecuación de los proyectos de espacio público y proyectos prioritarios para parques, plazas y plazoletas previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en el Plan Maestro de Espacio Público.

**Parágrafo 2º.** Las anteriores liquidaciones las realizará el correspondiente Curador Urbano dentro del trámite de la licencia.

**Artículo 194º. Fondo para el Espacio Público.** El Fondo para el Espacio Público que es un mecanismo de manejo de cuenta de alcance presupuestal y contable, sin personería jurídica, que permite recaudar, orientar y administrar recursos percibidos según lo dispuesto por las normas vigentes, el cual será creado y reglamentado mediante Acuerdo municipal.

Los recursos de éste fondo se utilizarán para la adquisición, cofinanciación, diseño, construcción, mantenimiento, rehabilitación y/o adecuación de los proyectos de espacio público que defina la Secretaría de Planeación Municipal, la priorización del Plan de Ordenamiento Territorial y/o el Plan Maestro de Espacio Público.

La ordenación del gasto corresponderá a la Secretaría de Infraestructura Municipal, bajo la dirección y priorización la Secretaría de Planeación. Los recursos del fondo podrán integrarse con recursos del presupuesto municipal para la cofinanciación de los proyectos de espacio público previamente priorizados y/o definidos por la Secretaría de Planeación.

Una vez se adquieran los predios y/o se ejecuten las obras, la administración y mantenimiento de los espacios públicos que se adquieran, construyan, cofinancien, rehabiliten y/o adecuen con recursos provenientes del Fondo corresponderá a la respectiva entidad municipal que de conformidad con las normas vigentes ejerza dichas funciones.

Realizada la liquidación correspondiente, el obligado al pago debe cancelarla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su recibo. Estos recursos deben ser consignados en la tesorería municipal con destino exclusivo al Fondo para el Espacio Público, conforme con las órdenes de consignación. En todo caso, una vez esté liquidado el deber urbanístico, la falta de pago oportuno generará el cobro coactivo sobre el cual se liquidarán intereses moratorios a la máxima tasa establecida por la ley.





## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

Sobre los pagos efectuados se generarán recibos de caja. Además de los ejemplares que requieran la contabilidad y el control del municipio, se dará un ejemplar para el interesado y otro para el Curador Urbano y/o para la entidad municipal correspondiente los cuales se incorporarán al expediente en el cual se autorizó el pago.

### CAPÍTULO 4°. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS.

**Artículo 195°. Definición del sistema de equipamientos urbanos.** Es el conjunto de espacios y edificios diseñados, construidos o adecuados, destinados a albergar los usos dotacionales y proveer a los ciudadanos los servicios sociales, de cultura, seguridad y justicia, comunales, bienestar social, educación, salud, culto, deportivos y recreativos, los cuales pueden ser prestados por entidades públicas, privadas o mixtas.

**Artículo 196°. Clasificación de los equipamientos según la naturaleza de sus funciones.** Los equipamientos, como espacios y/o edificaciones ubicados en las áreas urbanas calificadas como de actividad dotacional, o en los predios donde se desarrollen los usos dotacionales en cualquiera de sus tipos, grupos o unidades de uso, se clasifican según la naturaleza de sus funciones en tres tipos:

**1. Equipamiento colectivo:** agrupa las instalaciones y espacios físicos relacionados con la prestación de los servicios básicos a las personas y la comunidad. Se clasifica en cinco grupos: educación, cultura, salud, bienestar social y culto.

**2. Equipamiento deportivo y recreativo:** áreas, espacios y edificaciones dotacionales destinados a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y/o a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales, así como los espectáculos con propósito recreativo. Agrupa, entre otros: polideportivos, clubes deportivos y/o recreativos, parques privados abiertos al público y los Recrear.

**3. Servicios urbanos básicos:** agrupa las instalaciones y espacios físicos destinados a la prestación de servicios administrativos y atención a los ciudadanos.

Cuadro N° 40. Clasificación de los equipamientos según la naturaleza de sus funciones.

CLASE	TIPO - GRUPO	ACTIVIDADES
Equipamiento Colectivo	Educación	<ul style="list-style-type: none"><li>Prescolar y guarderías</li><li>Educación básica primaria</li><li>Educación básica secundaria, educación media académica, formación técnica y profesional.</li><li>Educación superior, formación técnica y profesional, centros tecnológicos</li><li>Educación no formal</li></ul>
	Salud - Servicios de salud	<ul style="list-style-type: none"><li>Primer nivel de atención y/o baja complejidad: centros médicos de 2 o más consultorios de medicina y/o odontológicos, consulta externa, centros y puestos de salud, sin internación. Servicios de baja complejidad de: apoyo diagnóstico y complementación terapéutica, medicina alternativa, servicios farmacéuticos y cirugía ambulatoria, sin hospitalización o internación.</li><li>Segundo nivel de atención y/o mediana complejidad: hospitales nivel 2, clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación. Servicios de mediana complejidad de: apoyo diagnóstico y complementación terapéutica, servicios farmacéuticos, urgencias y cirugía, con hospitalización o internación.</li><li>Tercer nivel de atención y/o alta complejidad: hospitales nivel 3, clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación. Servicios de alta complejidad de: apoyo diagnóstico y complementación terapéutica, servicios farmacéuticos, urgencias, cirugía y trasplantes con hospitalización o internación.</li></ul>
	Bienestar social Servicios sociales	<ul style="list-style-type: none"><li>Orfanatos, asilos, hogares persona discapacitados, centros de atención a grupos vulnerables.</li><li>Centro de rehabilitación y atención social y reposo.</li><li>Centros geriátricos.</li><li>Guardería pública, hogares de bienestar familiar.</li><li>Centro de bienestar familiar de nivel regional.</li></ul>
	Cultural - Actividades de esparcimiento, actividades culturales	<ul style="list-style-type: none"><li>Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales, galerías de arte, jardines botánicos, casa de la cultura.</li><li>Teatros y auditorios.</li></ul>



# CONCEJO DE BUARAMANGA

## 011

## 21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

CLASE	TIPO - GRUPO		ACTIVIDADES
	Culto - centros de culto		<ul style="list-style-type: none"><li>Centros de eventos feriales y atracciones, centro de convenciones y conciertos</li><li>Conventos, casas parroquiales</li><li>Centros de culto y/o formación religiosa</li></ul>
	Recreativo		<ul style="list-style-type: none"><li>Plazas, escuelas deportivas, canchas deportivas de propiedad pública, parques privados abiertos al público y complejos deportivos denominados parques Recrear, polideportivos, coliseos, estadios, instalaciones olímpicas, clubes deportivos y recreativos</li></ul>
Servicios urbanos básicos	Servicio a la comunidad (Seguridad, defensa y Administración)		<ul style="list-style-type: none"><li>Dependencias administrativas y operativas de la administración pública, defensa y justicia, servicios sociales y de las demás actividades del estado</li><li>Guarniciones militares y de policía, cárceles, centros correccionales.</li><li>Estación de policía, CAI, inspección de policía</li><li>Sedes principales de entidades públicas, comisaría de familia, veeduría, casa de justicia, juzgados municipales, tribunales, defensoría del pueblo, defensoría de familia, contraloría, personería, consejos superiores.</li><li>Estación de bomberos.</li><li>Cruz roja</li><li>Defensa civil.</li><li>Sedes de JAC y JAL.</li><li>Sedes descentralizada de atención al público, notarias, CIS, curadurías urbanas.</li></ul>
	Abastecimiento de alimentos		<ul style="list-style-type: none"><li>Mataderos, frigoríficos, centrales de abasto</li><li>Plazas de mercado</li></ul>
	Cementerio y servicios funerarios - actividades funerarias y pompas fúnebres		<ul style="list-style-type: none"><li>Servicio de preparación y embalsamamiento, morgue (instituto de medicina legal), cremación.</li><li>Sala de velación.</li><li>Cementerio, alquiler y venta de tumbas y osarios.</li><li>Oficina administrativa y venta de servicios funerarios (sin salas de velación ni servicios especializados)</li></ul>
	Servicios públicos y de transporte	Transporte	<ul style="list-style-type: none"><li>Alquiler de equipo de transporte terrestre, acuático, aéreo, equipo y maquinaria agropecuario, forestal, construcción, ingeniería civil.</li><li>Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte, terminal de buses, estación ferroviaria, servicios de peajes en carretera.</li></ul>
		Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares	<ul style="list-style-type: none"><li>Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares, servicio de remoción, recolección y eliminación de basuras.</li></ul>
		Suministro de electricidad, gas, agua, comunicaciones y demás servicios públicos o de particulares	<ul style="list-style-type: none"><li>Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, gas, combustible, vapor, agua, comunicaciones (no incluye las redes de infraestructura de estos servicios).</li><li>Escombreras</li><li>Recolección y eliminación de basuras</li><li>Antenas e infraestructuras de comunicación</li></ul>
	Recinto ferial		

**Artículo 197°. Clasificación de los equipamientos urbanos según la escala de cobertura.** Están dirigidos a dotar al municipio de Bucaramanga de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades, así como a proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto de la ciudad. Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto. Según su cobertura, los equipamientos se clasifican en las siguientes escalas:

**1. Local.** Corresponde a los equipamientos de primera necesidad, con cobertura barrial, que atienden a la comunidad residente y a la población flotante de su área de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico por cuanto se desarrollan en establecimientos de áreas reducidas, no generan gran afluencia de tráfico, ruidos, emisiones contaminantes y no propician el desarrollo de usos complementarios o conexos.

**2. Zonal.** Corresponde a los equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo cercano de barrios. Debido al tipo de servicios y a la escala, se deben desarrollar en edificaciones con mayor nivel de especialización que permita su adecuada inserción en la zona que se ubiquen.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**3. Metropolitano.** Comprende aquellos equipamientos que prestan servicios a toda el área metropolitana y la región, que requieren de medidas de control de los posibles impactos que puedan generar.

**Parágrafo.** La clasificación de los equipamientos y sus condiciones de uso, pueden ser precisadas y complementadas mediante la formulación y adopción del Plan Maestro respectivo.

### SUBTÍTULO 2°. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

**Artículo 198°. Definición de tratamientos urbanísticos.** Los tratamientos urbanísticos 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.

Para el municipio de Bucaramanga se definen los siguientes tratamientos urbanísticos:

1. Desarrollo.
2. Consolidación.
3. Renovación urbana
4. Mejoramiento integral.
5. Conservación.

De acuerdo con las características de las diferentes áreas de aplicación, los tratamientos presentan las siguientes modalidades:

Cuadro N° 41. Tratamientos.

TRATAMIENTO	MODALIDADES	SUB MODALIDAD
A. DESARROLLO (TD)		
B. CONSOLIDACIÓN (TC)	a. Consolidación Urbana (TC-1) b. Consolidación con Recuperación y Rehabilitación de Espacio Público (TC-2)	
C. RENOVACIÓN URBANA (TR)	a. Redesarrollo (TRD) b. Reactivación (TRA)	1. Reactivación 1 (TRA-1) 2. Reactivación 2 (TRA-2) 3. Reactivación de sector urbano especial (TRA-3)
D. MEJORAMIENTO INTEGRAL (TMI)	a. Complementario (TMI-1) b. De Reordenamiento (TMI-2)	
F. CONSERVACIÓN* (TCo)	a. Para Inmuebles de Interés Cultural del grupo Urbano (TCoU) b. Para Inmuebles de Interés Cultural del grupo Arquitectónico (TCoA)	1. Sector Urbano 2. Espacio Público 3. Trazado urbano. 1. Agrupación (TCoA-1) 2. Individual (TCoA-2)

\*El tratamiento de conservación (TCo) y sus modalidades se desarrolla y regula en el componente general del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 1.** Las áreas del territorio del municipio reguladas por los anteriores tratamientos están determinadas espacialmente en el plano U-5 denominado tratamientos urbanísticos, el cual hace parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 2.** Las normas urbanísticas de edificabilidad y volumétricas aplicables a cada predio según el tratamiento urbanístico que le corresponda, están consignadas en las fichas normativas que hacen parte integral del presente Acuerdo.

*[Firma manuscrita]*





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

### CAPÍTULO 1°. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

**Artículo 199°. Definición de tratamiento de desarrollo.** El tratamiento de desarrollo 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.

**Artículo 200°. Áreas y predios urbanizados.** Se consideran urbanizados las áreas o predios que cuentan con infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidos en las licencias de urbanización que les dieron origen y se hizo entrega de dichas zonas públicas a las autoridades competentes.

Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 7 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

También se consideran urbanizados:

1. Los sectores urbanos de las ciudad que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción todos aprobados por las autoridades competentes, construyeron los espacios públicos e identificaron los espacios privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción.
2. Los terrenos objeto de programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro.
3. Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización urbanística.

### SUBCAPÍTULO 1°. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A SECTORES CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

**Artículo 201°. Procesos de urbanización en predios con tratamiento de desarrollo.** Se adelanta de conformidad con lo señalado en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4065 de 2008, 1469 de 2010 y 1478 de 2013 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan:

**1. En suelo de expansión urbana:** En todos los casos mediante la adopción de plan parcial, como requisito previo al trámite del proyecto urbanístico general o licencia urbanística.

**2. En suelo urbano:**

a. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera la gestión asociada de propietarios a través de unidades de actuación urbanística u otros instrumentos, o se trate de macroproyectos urbanos u otras operaciones urbanas especiales.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

b. En concordancia con el Decreto Nacional 4065 de 2008 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, aplicando las normas definidas en el tratamiento de desarrollo, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

1) En predios localizados en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

2) Cuando se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general o licencia de urbanización para todo el ámbito, aplicando lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo.** Los suelos urbanizables no urbanizados que fueron sustraídos del Distrito de Manejo Integrado (DMI) de Bucaramanga (hoy Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga - DRMI), mediante los Acuerdos del Consejo Directivo Números 1194 del 17 de diciembre de 2010, 1230 del 11 de octubre de 2012 y 1246 del 31 de mayo de 2013 expedidos por Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, deben cumplir además con las directrices de manejo establecidas en la Resolución 1893 de 2010 sobre Determinantes Ambientales, especialmente en su artículo 134, y la Resolución de la CDMB N°001294 de 2009, sobre Normas Geotécnicas, expedidas por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Artículo 202°. Normas para generar la estructura del espacio público en tratamiento de desarrollo.** Los desarrollos urbanísticos que se adelanten deben prever como parte de la estructura del sistema de espacio público, por lo menos:

1. El trazado de la red vial arterial.
2. Las áreas para las infraestructuras de las redes matrices y sistemas de abastecimiento y disposición final de los servicios públicos.
3. Los suelos de protección.
4. Las áreas de cesión pública obligatoria o cargas locales para la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías de la red local, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes según lo dispuesto en el presente Plan.

**Artículo 203°. Cesiones públicas obligatorias.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino al uso público que se deben transferir como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias urbanísticas. Estas cesiones son:

**1. Las áreas para la malla vial local y redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.** Todo urbanizador debe construir y ceder al municipio las infraestructuras correspondientes a la malla vial local con todos los componentes del perfil vial; y a quien corresponda, las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de la urbanización. Estas áreas no se contabilizan como parte de las Cesiones Tipo A.

**2. Cesiones Tipo A.** Están destinadas a la construcción de espacio público para parques y equipamientos colectivos públicos. Todo proyecto urbanístico en áreas con tratamiento de desarrollo debe transferir al municipio como mínimo el veintidós por ciento (22%) del área neta urbanizable como cesión pública obligatoria Tipo A. De esta área por lo menos el setenta por ciento (70%) debe destinarse a espacio público para parques, plazas, alamedas y zonas verdes, y el restante para equipamientos colectivos o usos dotacionales públicos.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

Los proyectos dotacionales deben entregar el quince por ciento (15%) del área neta urbanizable como cesión pública obligatoria Tipo A, destinada en su totalidad para espacio público: parques, plazas, alamedas y zonas verdes.

En los planos urbanísticos se debe demarcar con claridad al igual que en los cuadros de áreas, las zonas destinadas para parques, plazas, alamedas y zonas verdes y las que se utilizarán para equipamientos.

En todo caso es obligación del titular de la licencia la construcción y dotación de las cesiones tipo A.

Cuadro N° 42. Cesiones Tipo A en sectores con tratamiento de desarrollo.

CESIONES TIPO A			
USO	ESPACIO PÚBLICO LOCAL (Parques y Zonas verdes)	EQUIPAMIENTOS	TOTAL (Sobre ANU)
Residencial, Comercial y de Servicios, e Industrial	15%	7%	22%
Dotacional	15%	No aplica	15%

**3. Cesiones Tipo C.** Son las destinadas a la conformación del sistema de parques metropolitanos que se encuentren ubicados en jurisdicción del municipio de Bucaramanga. Todo proyecto urbanístico en áreas con tratamiento de desarrollo debe entregar como cesión obligatoria al Área Metropolitana de Bucaramanga como mínimo el tres por ciento (3%) del área neta urbanizable. Esta obligación se puede cumplir en las zonas determinadas como parques metropolitanos ubicados dentro del municipio de Bucaramanga o a través de su pago compensatorio en dinero aplicando lo dispuesto en la Resolución 0299 del 20 de abril 2010 expedida por el Área Metropolitana de Bucaramanga, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**Artículo 204°. Pago Compensatorio de cesiones públicas obligatorias.** Cuando en procesos de urbanización resulten áreas de cesión pública obligatoria inferiores a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, esta obligación debe ser compensada en dinero mediante su pago al Fondo para el Espacio Público, el cual será creado y reglamentado mediante Acuerdo Municipal. Para los pagos compensatorios se seguirá el procedimiento que a continuación se establece:

1 El Curador Urbano elaborará una certificación en la cual se definirán los metros cuadrados de cesión pública que servirán de base para realizar la liquidación del valor a compensar. Esta certificación deberá contener la siguiente información:

- Consecutivo de la certificación.
- Identificación del predio objeto de la licencia que contenga: dirección, número de folio de matrícula inmobiliaria y código catastral.
- Sector y subsector normativo del predio objeto de la licencia urbanística de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, determinando los siguientes atributos: clasificación del suelo, área de actividad y tratamiento aplicable.
- Identificación del solicitante titular de la licencia urbanística indicando su identificación, dirección y número telefónico.
- Determinación de los metros cuadrados de área de cesión pública obligatoria a compensar.
- Definición del tipo de licencia urbanística.

2. El Curador Urbano, dentro de los diez (10) días calendario contados a partir de la fecha en que se expida la certificación de que trata el presente artículo, solicitará a la Secretaría de Hacienda que se





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

27 MAY 2014  
de 20

expida la correspondiente liquidación para lo cual deberá adjuntar a la certificación una copia (s) del folio (s) de matrícula del predio o de los predios, objeto de solicitud de licencia;

3. Dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación de la solicitud de que trata el numeral anterior, el solicitante de la licencia deberá hacer entrega a la Secretaría de Hacienda de un avalúo comercial corporativo del predio objeto de la solicitud en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. En éste avalúo se deberá indicar el valor comercial por metro cuadrado del predio.

4. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la información necesaria para hacer la liquidación (certificación del curador, folio de matrícula del predio y avalúo comercial), procederá a hacer la liquidación de los metros cuadrados objeto de compensación. Contra el acto que haga la liquidación solo procede el recurso de reposición. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que quede en firme la liquidación, el solicitante de la licencia deberá cancelar su valor al Fondo para el Espacio Público.

5. Copia de la liquidación y del recibo de pago serán aportadas por el solicitante de la licencia al expediente del trámite correspondiente, y una vez se verifique por parte del Curador Urbano el pago se podrá proceder a resolver la solicitud de licencia.

6. El Curador Urbano debe incorporar en la licencia urbanística un artículo en el cual se establezca las condiciones en que fueron compensadas las áreas de cesión pública obligatoria, indicando el área compensada, el valor pagado al Fondo para el Espacio Público y el número del recibo de pago.

**Parágrafo.** La Secretaría de Hacienda podrá corregir en cualquier tiempo los errores surgidos en la digitación y en la elaboración de las operaciones aritméticas correspondientes.

**Artículo 205°. Características de las áreas de cesión pública obligatoria Tipo A.** El diseño y construcción de las zonas de cesión pública obligatoria Tipo A se sujeta a las siguientes normas:

**1. Distribución espacial.** El total de la cesión exigida para parques y zonas verdes en cada proyecto puede distribuirse como máximo en dos (2) globos de terreno, donde ninguno podrá tener un área menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), ubicados dentro del predio objeto del proyecto. El área destinada a equipamientos debe conformar un solo globo de terreno.

**2. Acceso.** Las áreas de cesión Tipo A deben tener acceso directo desde una vía pública vehicular. Todas las áreas para los nuevos equipamientos resultantes de procesos de urbanización deben estar rodeadas totalmente por vías públicas peatonales o vehiculares. De los equipamientos resultantes de procesos de urbanización, al menos uno debe estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria.

**3. Localización.** No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, rondas hídricas y suelos de protección, reservas o afectaciones, zonas de llenos, terrenos que tengan una pendiente natural superior al cincuenta y siete por ciento (57%) o treinta grados (30°). Cuando se propongan en terrenos con pendiente entre veinte por ciento y cincuenta y siete por ciento (20% a 57%), el diseño y construcción de las zonas de cesión debe adecuarse conformando terrazas, de forma tal que en ningún caso las áreas resultantes tengan una pendiente superior al veinte por ciento (20%) o nueve grados (9°).

**Artículo 206°. Incorporación de áreas públicas, escrituración y entrega material de áreas de cesión pública obligatoria.** Cuando se trate de zonas de cesión pública aprobadas en procesos de urbanización y/o de construcción, la propiedad de estas zonas debe ser transferida al municipio de Bucaramanga mediante acto de cesión. Este acto, puede hacerse por escritura pública independiente o formar parte de una escritura en la cual se otorguen diferentes actos tales como desenglobes, división material, compraventa, constitución de la urbanización y demás, pero en todo caso se requiere que se



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

informe al municipio a través del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público o quien haga sus veces, radicando la minuta, para que comparezca a suscribir la escritura de cesión en señal de aceptación. Previamente a la suscripción de la escritura, la entidad encargada de representar al municipio verificará que lo consignado en la escritura coincida con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, sus planos y la minuta.

Una vez suscritas las escrituras el titular de la licencia entregará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público o quien haga sus veces, copia de la escritura y del certificado de libertad que da cuenta de su inscripción, la entidad competente expedirá en un término de cinco (5) días hábiles el acta de recibo jurídico de las áreas públicas del proyecto licenciado.

La transferencia de la propiedad de las zonas públicas mediante cesión no implica el recibo físico de éstas, el cual debe hacerse constar en acta suscrita para el efecto por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y el titular del derecho de propiedad del predio, en la cual se dejará constancia que las zonas públicas fueron construidas y dotadas a cargo del urbanizador y se ajustan a las dimensiones y demás características definidas acorde con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística. En todo caso se debe garantizar la estabilidad de las obras construidas, mediante el otorgamiento por parte del titular de la licencia así como del urbanizador y/o constructor responsables de una póliza de seguros a favor del municipio

de Bucaramanga – Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en la cual se garantice la estabilidad de las obras ejecutadas, por un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su valor y con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de recibo de las zonas públicas.

En el evento en que se haga la transferencia de la propiedad de las zonas públicas de manera previa a la construcción y dotación adecuación de las obras aprobadas, en la escritura correspondiente se incluirá una cláusula que manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia, su prórroga y su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En éste caso, se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y por tanto no se tendrá por urbanizado el predio cuando se trate de licencias de urbanización.

Cuando se haga la transferencia de la propiedad de las zonas públicas previamente a su construcción y dotación, el Urbanizador o Constructor constituirá a favor del Municipio de Bucaramanga – Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, una póliza de seguros expedida por una compañía legalmente establecida en el país en la cual se garantice el cumplimiento de las obligaciones de urbanización, construcción y dotación de las zonas públicas por el sesenta por ciento (60%) del valor de las obras a ejecutar y con una vigencia igual al término de vigencia de la respectiva licencia urbanística y su prórroga y/o su revalidación y prórroga y tres (3) años más. En el evento de incumplirse la obligación de construcción y dotación de las zonas públicas, se hará efectiva la póliza de seguros, se rescindirá la escritura de cesión correspondiente y el titular del derecho de propiedad del predio será responsable del pago de los impuestos prediales, contribuciones y demás dejados de cobrar durante el tiempo que estuvieron las zonas públicas o de cesión en cabeza del municipio de Bucaramanga.

**Parágrafo.** Se protocolizarán con la correspondiente escritura copia de la licencia y de los planos urbanísticos que hacen parte de la misma. La escritura de cesión deberá corresponder con lo aprobado en los citados planos.

**Artículo 207°. Subdivisión dentro del proceso de desarrollo por urbanización.** Los proyectos sometidos al proceso de urbanización se pueden subdividir en supermanzanas y manzanas, o superlotes y lotes, cumpliendo con las siguientes disposiciones:



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

1. Las supermanzanas deben estar delimitadas por vías vehiculares. El área máxima de la supermanzana no debe sobrepasar las cinco hectáreas (5 Ha) de área neta urbanizable. Todo proyecto en predios localizados en tratamiento de desarrollo y/o expansión urbana que incluya escarpes, cañadas y/o sus zonas aledañas, debe establecer vías perimetrales a éstas, las cuales tienen que contar con obras de estabilización y protección. El mantenimiento de las obras de estabilización corresponderá a los propietarios de predios privados y bienes fiscales si las obras se encuentran dentro de ellos y al municipio si se encuentran en espacio público.

2. La conformación de las manzanas se delimitará con vías públicas vehiculares y/o peatonales en un área útil máxima de una hectárea (1 Ha). El costado de mayor extensión de una manzana destinada a uso residencial debe ser igual o inferior a ciento sesenta metros (160 m).

Los desarrollos urbanísticos industriales, dotacionales, comerciales y/o de servicios, se exceptúan del requisito de división de las supermanzanas en manzanas.

3. Los proyectos bajo el sistema de agrupación o propiedad horizontal pueden desarrollarse en manzanas con un máximo de dos hectáreas (2 Ha) de área útil, rodeados de vías vehiculares y/o peatonales.

4. El lote final de la subdivisión predial para loteo individual se regula por las áreas que se indican más adelante.

**Parágrafo 1.** Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:

1. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme;
2. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública;
3. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana, suelo rural o suelo de protección. Este caso puede aplicar igualmente a predios urbanizados ubicados con parte del área en suelo urbano y la otra en suelo rural, o divididos por el perímetro urbano.

**Parágrafo 2.** Los predios en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar (UAF) de la zona.

**Parágrafo 3.** Todo proyecto en predios localizados en tratamiento de desarrollo y/o expansión urbana que incluya escarpes, cañadas y/o sus zonas aledañas, debe incluir vías perimetrales a éstas, las cuales deben contar con obras de estabilización y protección.

### Artículo 208°. Sistema de unidades prediales.

**1. Sistema de loteo individual:** se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas:

Cuadro N° 43. Dimensiones mínimas para loteo individual.

USO DEL SUELO		ÁREA MÍNIMA DE LOTEO	FRENTE MÍNIMO DE LOTE
VIS (Vivienda de Interés Social) y VIP (Vivienda de Interés Prioritario)	Vivienda unifamiliar	35 m <sup>2</sup>	3,5 m
	Vivienda bifamiliar	70 m <sup>2</sup>	7,00 m
	Vivienda multifamiliar hasta 3 pisos	150 m <sup>2</sup>	10,00 m
	Vivienda multifamiliar 4 o más pisos	300 m <sup>2</sup>	15,00 m
NO VIS VIP	Vivienda unifamiliar	60 m <sup>2</sup>	6,00 m
	Vivienda bifamiliar	80 m <sup>2</sup>	8,00 m
	Vivienda multifamiliar	600 m <sup>2</sup>	20,00 m





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**2. Sistema de agrupación:** se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada, que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

**Artículo 209°. Modalidades de desarrollo.** El proceso de desarrollo por urbanización se podrá adelantar en las siguientes modalidades:

**1. Normal:** se aplica en predios cuyas condiciones de ordenamiento y dotación de sistemas vial y redes de servicios públicos domiciliarios, requiere un proceso de gestión a cargo del urbanizador.

**2. Progresivo:** se aplica a proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) en los cuales la totalidad de las obligaciones de urbanización deben ser asumidas por el titular de la licencia y/o el urbanizador responsable, y las unidades de vivienda pueden terminar de desarrollarse por sus propietarios de manera progresiva a partir de la unidad básica que entrega al urbanizador. En todo caso, en este tipo de desarrollos se deberá definir claramente las obras que quedan a cargo de los propietarios, la forma y materiales como las deben desarrollar.

**Artículo 210°. Porcentajes de suelo útil para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario en tratamiento de desarrollo.** La urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, salvo cuando se trate de usos industriales o dotacionales, destinará para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario - VIP un porcentaje mínimo de suelo útil calculado sobre el área útil del predio o los predios a urbanizar por plan parcial, proyecto urbanístico o por licencia urbanística, según las siguientes condiciones:

Cuadro N° 44. Porcentajes de suelo útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

TIPO DE VIVIENDA	PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO SOBRE ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL DEL PLAN PARCIAL O DEL PROYECTO URBANÍSTICO
Vivienda de Interés Prioritario (VIP)	20%

**Artículo 211°. Procedimiento y condiciones comunes para el cumplimiento del porcentaje mínimo de destinación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamientos de desarrollo y de renovación urbana respectivamente.** El cumplimiento de esta obligación se hará según las disposiciones contenidas en los artículos 9,10,11,12,13,14 del Decreto 075 de 2013 o la norma que los modifique, adicione o sustituya.

**Artículo 212°. Cálculo de la edificabilidad en tratamiento de desarrollo.** Se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

1. En áreas sujetas a plan parcial, el potencial de edificabilidad y los aprovechamientos se calculan a partir del reparto equitativo de cargas y beneficios debidamente sustentado, sin superar como máximo el veinte por ciento (20%) del índice de construcción establecido para el tratamiento de desarrollo.

2. En predios donde se permite adelantar la actuación de urbanización mediante proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, se aplicarán los aislamientos, índices de ocupación y construcción y demás normas contenidas en el presente Plan.

Para la aplicación de las normas de edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

**a. Alturas y aislamientos.** En sectores con tratamiento de desarrollo las dimensiones de los aislamientos dependen de los usos y alturas que se planteen, de acuerdo con el siguiente cuadro:



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

**Cuadro N° 45. Dimensiones de los aislamientos en sectores con tratamiento de desarrollo.**

USOS DEL SUELO	ALTURA DE EDIFICACIONES	ANTEJARDÍN	AISLAMIENTOS	
			POSTERIOR	LATERAL
Vivienda de Interés Prioritario Vivienda de Interés Social	De 1 a 2 pisos	3	2,00	0,00
	De 3 a 4 pisos	3	3,50	0,00
	De 1 a 3 pisos	3	3,50	3,00
Vivienda no VIS, comercio y servicios, industria y dotacionales. VIS – VIP de 5 o más pisos	De 4 pisos	4	4,00	3,00
	De 5 a 6 pisos	5	5,00	3,00
	De 7 a 8 pisos	6	6,00	4,00
	De 9 a 10 pisos	7	7,00	4,00
	De 11 a 12 pisos	8	8,00	5,00
	De 13 o más pisos	10	9,00	6,00

**b. Edificabilidad.** Para los sectores definidos con este tratamiento se establecen los índices de ocupación y construcción calculados sobre el área neta urbanizable (ANU), para los diferentes usos, así:

**Cuadro N° 46. Edificabilidad básica para uso residencial en sectores con tratamiento de desarrollo.**

USO RESIDENCIAL	SECTORES DE DESARROLLO			
	VIS	VIP Unifamiliar y bifamiliar	Vivienda unifamiliar y bifamiliar no VIS – no VIS	VIS – VIP Vivienda multifamiliar
Edificabilidad permitida				Vivienda multifamiliar no VIS - no VIS
Índice de ocupación máximo (sobre área neta urbanizable - ANU)	0,40	0,40	0,30	0,30
Índice de construcción máximo (sobre ANU)	1,20	1,20	2,00	2,00
Altura máxima permitida (pisos)	3	3	Libre	Libre
Cesión urbanística obligatoria Tipo A y C (sobre ANU)	25% 22% Cesión Tipo A 3% Cesión Tipo C			
Tipología edificatoria	Continua		Aislada	
Densidades máximas sobre área neta urbanizable	240 viv/Ha.			180 viv/Ha

**Cuadro N° 47. Edificabilidad básica para otros usos en sectores con tratamiento de desarrollo.**

OTROS USOS	SECTORES DE DESARROLLO		
	Comercio y Servicios	Industria	Dotacional
Edificabilidad permitida			
Índice de ocupación máximo (sobre ANU)	0,40	0,40	0,45
Índice de construcción máximo (sobre ANU)	2,50	1,50	2,50
Altura máxima permitida (pisos)	Libre		
Cesión urbanística obligatoria Tipo A y C (sobre ANU)	25% 22% Cesión Tipo A 3% Cesión Tipo C		18% 15% Cesión Tipo A 3% Cesión Tipo C
Tipología edificatoria	Aislada		

**Parágrafo 1.** Cuando el proyecto contemple diferentes usos, los índices se calculan sobre el área proporcional de cada uso en términos de área neta urbanizable (ANU) y/o en metros cuadrados por unidad de vivienda cuando corresponda a este uso según lo determinado en el Cuadro sobre edificabilidad para uso residencial del presente plan.

ANUp= (AU1/AUT) X ANU

ANUp= área neta urbanizable proporcional del uso que se quiere calcular.

AU1= área útil del uso que se está calculando.

AUT= área útil total del proyecto.

ANU= área neta urbanizable del proyecto.

**Parágrafo 2.** Sin perjuicio de las normas básicas establecidas en este artículo, la edificabilidad específica de cada predio debe ser consultada en la ficha normativa correspondiente.



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Parágrafo 3.** En los casos que las áreas de cesión tipo A sean compensadas en dinero según lo establecido en el parágrafo 1 del Artículo 203° "Cesiones públicas obligatorias" del presente Plan, se permitirá un índice de ocupación neto adicional de 0,20 sobre Área Neta Urbanizable, para los usos residenciales, comerciales e industriales y de 0,10 sobre Área Neta Urbanizable para usos dotacionales.

### CAPÍTULO 2°. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

**Artículo 213°. Definición de tratamiento de consolidación y modalidades.** Se 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. De acuerdo con las características el tratamiento de consolidación presenta dos (2) modalidades:

**1. 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.

**2. Consolidación con recuperación y rehabilitación de espacio público (Tipo TC-2).** Aplica en sectores cuyo propósito es mejorar, recuperar y/o rehabilitar el espacio público, y adecuar sus estructuras para que los usos permitidos se desarrollen en el interior de los predios, evitando la ocupación indebida del espacio público.

Los proyectos que se desarrollen deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Recuperar, construir y garantizar para el uso peatonal la red de andenes.
- Generar, construir, recuperar y mantener los elementos que integran el espacio público.
- Adecuar los espacios privados para cumplir con las cuotas de estacionamientos.

**Artículo 214°. Edificabilidad.** Para los sectores y subsectores regulados por el tratamiento de consolidación en sus diversas modalidades se ha establecido la edificabilidad de los predios según sus dimensiones, aislamientos, retrocesos, tipología edificatoria, restricciones a la ocupación por amenazas y riesgos, topografía y los objetivos trazados por este Plan de Ordenamiento Territorial.

A partir del cruce de estas variables se determinan los índices de ocupación y construcción netos o prediales óptimos y así la edificabilidad permitida en los sectores con tratamiento de consolidación, consignados en las respectivas fichas normativas.

**Parágrafo.** Para consultar la edificabilidad permitida en cada predio del área urbana del municipio consultar la correspondiente ficha normativa.

### SUBCAPÍTULO 1°. NORMAS URBANÍSTICAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANA.

**Artículo 215°. Normas generales.** Para la aplicación de las normas en sectores con tratamiento de consolidación urbana, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

**1. Agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño.** Se regulan por la norma definida en la ficha normativa la cual busca preservar las condiciones urbanísticas que orientaron su aprobación y desarrollo, en cuanto a usos, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, voladizos y demás elementos correspondientes a su volumetría, así como la cuota de estacionamientos.

**2. Sectores bajo el sistema de desarrollo individual o loteo.** La norma urbanística definida en la ficha normativa está dirigida a mantener las condiciones de edificabilidad existentes en la zona, preservando las características urbanísticas del barrio. La edificabilidad de las construcciones es la resultante de la correcta aplicación de las normas definidas para el sector.





# CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Cuadro N° 48. Sectores y subsectores con agrupaciones o conjuntos.

SECTORES Y SUBSECTORES DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA POR AGRUPACIÓN O CONJUNTO CONSTRUIDOS CON UNIDAD DE DISEÑO
Urbanización
Quintas del Cacique, Palmeras del Cacique, Tesoro del Cacique, Hacienda del Cacique, Santa Bárbara, Bulevar del Cacique, Girasoles, Portón del Tejar, Serrezuelas I, II, Torres de Coaviconsa, Ciudadela Real de Minas (Macaregua, Bocapradem, Torres de San Remo, Plaza Mayor, Búcaros, Rincón de los Caballeros, Acrópolis, Metrópolis I, II, parque San Remo, Marsella Real, Samanes I, II, III, IV, Santa Clara, Portoreal, Calle Real, Chico Real I, II, Juan Pablo II, Los Naranjos, Torre Real, Corviandi II, Villas de San Valentín, Alameda, Alameda Real, Villa de Santa Sofía, Parque Real, Sauces, Torres de Santo Domingo, Ciudad Bolívar, Los Canelos, Los Almendros), Sector de los Pinos, Colseguros Norte, Minuto de Dios, Plan Parcial Estación Norte (Villas de San Ignacio, Ingeger, Bavaria) y Plan Parcial Colorados
Sectores bajo el sistema de desarrollo individual o loteo
Los Pinos, Fontana, Fontana Real, el Rocío, Terrazas, La Floresta, Bajos de Pan Azúcar, Los Cedros, El Jardín, San Luis, Los Tejados, La Aurora.

## CAPÍTULO 3°. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

**Artículo 216°. Definición de tratamiento de renovación urbana y sus modalidades.** Se aplica a los sectores urbanizados y/o edificados de la ciudad que han sufrido procesos de deterioro de su espacio público o de sus inmuebles y cambios en los usos originales; por ende, requieren acciones integrales para la rehabilitación o transformación del espacio público y/o de las construcciones para aprovechar su potencial. Igualmente aplica en sectores que presentan aprovechamientos muy bajos en relación con su potencial, por ende se permite que los predios tengan una mayor densificación, garantizando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público. Este tratamiento tiene dos (2) modalidades:

**1. Redesarrollo (TRD).** Aplica a sectores que presentan condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, cambios de uso, deterioro ambiental, físico o social y requieren efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como la precisión de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En estas zonas, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales, las cuales pueden ser desarrolladas y complementadas mediante los Planes Parciales de iniciativa pública, privada o mixta, o lineamientos normativos detallados para el redesarrollo de la zona, previamente adoptados por Decreto del Alcalde Municipal y los proyectos urbanísticos generales que correspondan.

En éste tratamiento, por ser procesos de reurbanización, se deben adelantar las actuaciones de urbanización, con el fin de desarrollar nuevamente los predios.

Hasta tanto se ejecute el plan parcial, o se determinen mediante Decreto del Alcalde Municipal los lineamientos normativos detallados para el redesarrollo de la zona, cualquier tipo de actuación debe cumplir con la norma básica prevista en las fichas normativas del presente Plan. Una vez establecidos los lineamientos de actuación, la urbanización y construcción puede hacerse a partir de la manzana como unidad básica, cumpliendo con lo establecido por los lineamientos, la obtención de la aprobación del proyecto urbanístico general y de las respectivas licencias de urbanización, entrega de cesiones obligatorias, cargas urbanísticas, y demás normas aplicables.

**2. Reactivación (TRA).** Se aplica a sectores en los cuales se promueve el cambio de las estructuras en el interior de los predios con el fin de propiciar la densificación de las zonas en que se ubican y un mejoramiento progresivo del espacio público, conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público, promoviendo la cualificación del sistema de espacio público en coherencia con la intensidad del uso del suelo, y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada.

La modalidad de Reactivación (TRA) tiene tres (3) sub modalidades:

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**a. Reactivación 1 (TRA-1).** Aplica en aquellas zonas cuya renovación puede hacerse por manzanas y/o frentes de manzana mediante proyecto urbanístico general y licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

Hasta tanto se ejecute el desarrollo por manzana o frente de manzana, cualquier tipo de actuación en un predio individual debe cumplir con la norma media o básica prevista en las fichas normativas del presente Plan.

**b. Reactivación 2 (TRA-2).** Aplica en sectores donde se permite una mayor densificación de los predios, propiciando englobes y buscando mayor coherencia entre las intensidades de uso del suelo y densidades edilicias con el sistema de espacio público que las soporta.

**c. Reactivación de sector urbano especial (TRA-3).** Aplica en zonas de la ciudad con alta concentración de actividades económicas y mezcla de usos que requiere concurrencia de acciones para reforzar espacial y funcionalmente su rol como centralidades e incentivar la localización y disposición organizada de nuevas actividades, edificaciones adecuadas para los usos y espacio público de calidad. Se determinan en el suelo urbano los siguientes sectores urbanos especiales:

- Sector urbano especial 1. Centro tradicional.
- Sector urbano especial 2. Cabecera del Llano.
- Sector urbano especial 3. Guarín.
- Sector urbano especial 4. San Francisco.

### SUBCAPÍTULO 1°. NORMAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO.

**Artículo 217°. Normas Generales.** Los sectores delimitados con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo (TR-1), se rigen bajo los siguientes parámetros generales, con base en los cuales se debe formular el respectivo plan parcial, o proyecto urbanístico general a partir de los lineamientos normativos detallados para el redesarrollo de la zona:

1. Las intensidades de los usos, edificabilidad y aprovechamientos, se definirán de conformidad con las nuevas condiciones y el potencial de desarrollo, que permitan el reordenamiento de dichas zonas, sustentadas en estudios específicos determinados por los decretos nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 4065 de 2008, 1478 de 2013 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, y el sistema de reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximo establecidos para este tratamiento o los permitidos por las demás normas determinadas en este Plan, o en los lineamientos normativos detallados para el redesarrollo de la zona si es del caso.

2. **Áreas de cesión obligatoria.** En desarrollo de los planes parciales y/o proyectos urbanísticos generales, se deben entregar las cesiones obligatorias con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público de acuerdo con la actuación urbanística, discriminadas así:

- Las áreas requeridas para los ejes viales.
- Las áreas de cesión pública, corresponden mínimo al veintidós por ciento (22%) del área neta urbanizable, distribuido así: espacio público local quince por ciento (15%) y equipamientos siete por ciento (7%). En los predios donde se desarrollen usos dotacionales se debe prever el quince por ciento (15%) del área neta urbanizable como cesión obligatoria para espacio público local.

**Cuadro N° 49. Áreas de cesión pública para sectores con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo (TR-1).**

USOS	Cesión		
	Espacio público local	Equipamiento	Total
Residencial, comercio y servicios, industrial	15%	7%	22%
Dotacional.	15%	0%	15%



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014  
de 20

c. **Características.** Las cesiones públicas para los parques, zonas verdes, plazas públicas y equipamientos, deben tener frente sobre una vía pública peatonal o vehicular, con ingreso directo desde ésta, garantizando la continuidad de la franja de circulación peatonal y demás condiciones establecidas el presente Plan.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de lo anterior, en caso que no se hayan aprobado los respectivos planes parciales, para promover el desarrollo de alguna (s) de las zonas determinadas con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo, la Secretaría de Planeación puede establecer, mediante decreto expedido por el Alcalde Municipal, los lineamientos normativos detallados para el redesarrollo y/o reurbanización de la zona. Una vez establecidos dichos lineamientos de actuación, puede efectuarse la urbanización y construcción a partir de la manzana como unidad básica, cumpliendo con lo establecido en el respectivo decreto, el proyecto urbanístico general y las correspondientes licencias urbanísticas, cesiones obligatorias, cargas y demás normas municipales y nacionales aplicables.

**Artículo 218°. Tipología edificatoria.** Los planes parciales y/o lineamientos normativos detallados, definirán las tipologías edificatorias aplicables conforme a las definidas en este Plan de Ordenamiento Territorial y las disposiciones establecidas para este tratamiento.

**Artículo 219°. Porcentajes de suelo útil para el desarrollo de Vivienda de Interés Social en tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo.** En los procesos de renovación urbana por medio de planes parciales en zonas con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo, salvo cuando se trate de usos industriales o dotacionales, se destinará para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) un porcentaje mínimo de suelo útil calculado sobre el área útil del predio o los predios a renovar por el plan parcial, según las siguientes condiciones:

Cuadro N° 50. Porcentajes de suelo útil para Vivienda de Interés Social (VIS).

TIPO DE VIVIENDA	PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO SOBRE ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL DEL PLAN PARCIAL
Vivienda de Interés Social (VIS) menor o igual a 175 SMI.MV	25%

**Parágrafo 1.** Las características de la Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo pertenecientes a planes parciales son las establecidas en los parágrafos 1 y 2 del artículo 117 de la Ley 1150 de 2011 y el artículo 8 del Decreto 075 de 2013 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo 2.** El cumplimiento de esta obligación se hará según las disposiciones contenidas en los artículos 9,10,11,12,13,14 del Decreto 075 de 2013 o la norma que los modifique, adicione o sustituya.

### SUBCAPÍTULO 2°. NORMAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN.

**Artículo 220°. Normas generales.** Las actuaciones urbanísticas en sectores delimitados como de renovación urbana en la modalidad de reactivación (TRA) requieren para su desarrollo cumplir con las siguientes condiciones:

1. Área de las actuaciones en subsectores demarcados como reactivación 1 (TRA-1):

- Una manzana completa o como mínimo un frente completo de manzana con un fondo igual o mayor a veinticinco metros (25 m), ó
- Para el desarrollo de proyectos en predios con frente mayor o igual a cuarenta metros (40 m), se aplica la edificabilidad media definida en la ficha normativa.
- Para el desarrollo de proyectos en predios individuales o predios con frente menor a cuarenta metros (40 m), se debe aplicar la edificabilidad básica definida en la ficha normativa.

**Tipología edificatoria.** Se establece para estos subsectores la tipología edificatoria aislada o aislada con plataforma, según lo indique la ficha normativa.





## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

2. Área mínima de las actuaciones en subsectores demarcados como reactivación 2 (TRA-2) o reactivación de sector urbano especial (TRA-3):

a. Según lo establecido en las fichas normativas para el subsector correspondiente, teniendo en cuenta la dimensión del frente del predio.

**Tipología edificatoria.** Se establece para estos subsectores las tipologías edificatorias continua, pareada, aislada y aislada con plataforma, según lo establezca para cada predio la ficha normativa correspondiente.

**Parágrafo.** Los desarrollos en las zonas con tratamiento de renovación en la modalidad de Reactivación tienen que cumplir con los denominados deberes urbanísticos para la provisión de espacio público según lo establecido en este Plan.

### CAPÍTULO 4°. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

**Artículo 221°. Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades.** Se aplica en sectores cuyo proceso de desarrollo es incompleto en lo referente a disponibilidad de infraestructuras de servicios públicos, e inadecuado en cuanto a su organización espacial, espacio público, vías, transporte y equipamientos. Por ende, las acciones y actuaciones urbanísticas están orientadas a mejorar la calidad y condiciones de vida de sus habitantes. El tratamiento de mejoramiento integral comprende dos (2) modalidades:

**1. Mejoramiento integral complementario (TMI-1).** Aplica a sectores desarrollados que requieren mejorar las condiciones de acceso, espacio público, dotación de equipamientos e infraestructuras viales y de servicios públicos y el mejoramiento o adecuación de las deficiencias del proceso constructivo de las edificaciones.

**2. Mejoramiento integral de reordenamiento (TMI-2).** Aplica a sectores de desarrollo incompleto y/o informal que requieren acciones encaminadas a corregir deficiencias urbanísticas y que apunten a construir y/o cualificar el espacio público, los equipamientos y las infraestructuras viales y de servicios públicos, las condiciones de habitabilidad, el reconocimiento de las edificaciones, el mejoramiento de las viviendas y su reforzamiento estructural.

En caso de requerirse se aplica la legalización o regularización urbanística como instrumento de planificación para las zonas con este tratamiento, procedimiento mediante el cual la administración municipal reconoce con fundamento en estudios técnicos, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano o barrio, aprueba planos urbanísticos, regulariza y expide la reglamentación urbanística, con el fin de integrarlo a la estructura urbana de la ciudad.

**Parágrafo 1.** En las áreas con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento en las cuales se hayan realizado o se realicen estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, será precisada la norma por la Secretaría de Planeación para determinar su regularización urbanística, condiciones de ocupación de la zona y edificabilidad, de acuerdo con los resultados de dichos estudios y las acciones de mitigación y prevención del riesgo establecidas en estos. Estas normas se incorporarán a la reglamentación vigente mediante resolución expedido por la Secretaría de Planeación municipal.

**Parágrafo 2.** En las áreas definidas como no ocupables en la cartografía base del presente Plan de Ordenamiento Territorial, colindantes a zonas con tratamiento de mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades, se podrá realizar un ajuste o redelimitación conforme a los resultados de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, en estricto cumplimiento de las normas geotécnicas y ambientales, y lo definido en la legalización del asentamiento, su regularización y el plano urbanístico aprobado para tal fin.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**Parágrafo 3.** En las áreas con tratamiento de mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades, se deben implementar acciones y actuaciones urbanísticas orientadas a mejorar la calidad y condiciones de vida de sus habitantes. En los predios ubicados en dichas áreas y cuyos propietarios cuenten con los respectivos títulos de propiedad, sin perjuicio de la zona con restricciones a la ocupación en la que se encuentren, los titulares de los derechos reales pueden acceder al subsidio que se otorga para mejorar la vivienda, hacerla más habitable y para realizar reparaciones locativas en los términos definidos en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, así:

1. Habilitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas y sanitarias, y cubiertas.
2. Saneamiento y mejoramiento de fachadas.
3. Mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes y pintura en general.
4. Sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas.
5. Sustitución de pisos en tierra o en materiales precarios.
6. Carencia o vejez de redes eléctricas, de acueducto, de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.

Adicionalmente con el fin de reducir la vulnerabilidad de la edificación se podrá realizar el reforzamiento estructural de la misma, con el objeto de corregir las fallas de la estructura de la vivienda, defectos en la cimentación, vigas, columnas, entrepiso, muros, entre otros, sin que se permita la ampliación del área construida, ya que su finalidad es salvaguardar la vida de las personas que se encuentran en esas edificaciones. Para su ejecución se debe tramitar la licencia de reforzamiento estructural ante cualquier Curador Urbano, sin perjuicio de la zona con restricciones a la ocupación en la que se encuentren por tratarse de procesos de mejoramiento integral y gestión del riesgo.

### SUBCAPÍTULO 1°. NORMAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL EN LA MODALIDAD COMPLEMENTARIO.

**Artículo 222°. Normas generales.** Para el desarrollo de proyectos ubicados en los sectores delimitados como de mejoramiento integral complementario (TMI-1) se debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. En los predios que se desarrollaron ampliaciones o modificaciones de la edificación sin el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la correspondiente licencia de construcción, se debe realizar el acto de reconocimiento de la edificación existente en los términos establecidos en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
2. Para realizar el acto de reconocimiento de la edificación existente ante el Curador Urbano, el titular del predio debe calificar la etapa de desarrollo constructivo en la que se encuentra el predio:

Cuadro N° 61. Características constructivas.

TIPO	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
A	Lote vacío
B	1 piso con cubierta inclinada y liviana
C	2 pisos con entrepiso de concreto y cubierta inclinada y liviana
D	3 pisos con entrepiso de concreto y cubierta inclinada y liviana

3. Los predios objeto de construcción, adecuación, ampliación y acto de reconocimiento deben cumplir con los parámetros de edificabilidad establecidos en el artículo siguiente, los lineamientos establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en todos sus capítulos y todas las demás normas establecidas en el presente Plan.

### Artículo 223°. Normas de edificabilidad.

1. **Aislamientos.** Las dimensiones de los aislamientos posteriores se determinan en función del número de pisos de las edificaciones, así:



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY 2014**  
de 20

Cuadro N° 52. Dimensiones mínimas de los aislamientos posteriores para VIP y VIS en zonas con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad complementario (TMI-1).

AISLAMIENTOS: TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (TMI) PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)		
NÚMERO DE PISOS	LADO MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m²)
De 1 a 2 pisos	2.00	6.00
3 pisos	3.00	9.00

Los tipos de vivienda diferentes a la de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP), así como los otros usos que se desarrollen en los sectores de mejoramiento integral complementario (TMI-1) deben cumplir con el aislamiento posterior establecido en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 53. Dimensiones mínimas de los aislamientos posteriores para edificaciones no VIS-VIP en zonas con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad complementario (TMI-1).

TIPOLÓGICA CONTINUA	
NÚMERO DE PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR (m)
De 1 a 3 pisos	3.50

### SUBCAPÍTULO 2°. NORMAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL EN LA MODALIDAD DE REORDENAMIENTO.

**Artículo 224°. Aplicación de procesos de legalización urbanística en sectores con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento (TMI-2).** Los asentamientos o barrios localizados en sectores con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento que deseen iniciar el trámite de legalización urbanística, deben cumplir con lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y con los siguientes requisitos mínimos:

1. Los predios que conforman el asentamiento deben estar destinados principalmente a Vivienda de Interés Social (VIS) localizados en suelo urbano, tener alto grado de consolidación urbanística, es decir que presente una estructura urbana con vías definidas y que los predios estén habitados y construidos con edificaciones, sin perjuicio de que existan lotes sin desarrollar en su interior.
2. No procederá la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Artículo 225°. Proceso de construcción en barrios legalizados.** Para procesos de construcción, adecuación, ampliación y acto de reconocimiento de edificaciones existentes en los barrios incompletos que sean legalizados, según lo determinado en el artículo anterior, se establecen los siguientes condicionamientos:

1. Para los actos de reconocimiento de las edificaciones el Curador Urbano debe tener en cuenta las condiciones y restricciones definidas en el acto administrativo expedido por la Secretaría de Planeación municipal por el cual se rige el barrio debidamente legalizado.
2. Para las licencias de construcción, el Curador Urbano debe tener en cuenta en su expedición, las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
3. Los predios sin desarrollar, ubicados en el barrio legalizado que están demarcados como suelo de protección con alto riesgo no mitigable, no podrán desarrollarse.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** de 21 MAY. 2014

### CAPÍTULO 5°. RESTRICCIONES A LA OCUPACIÓN POR AMENAZAS Y RIESGOS.

**Artículo 226°. Zonificación de restricciones a la ocupación.** Comprende el estudio y clasificación de las áreas urbanas a partir de sus condiciones físicas asociadas a factores de amenazas o riesgos naturales y limitantes para la localización de construcciones y asentamientos humanos, e incorpora las consideraciones sobre desarrollo seguro y sostenible derivadas de la gestión del riesgo de desastres.

La zonificación de restricciones a la ocupación está compuesta por las siguientes trece (13) zonas:

1. Occidente, escarpe de Malpaso y otros escarpes.
2. Norte la Esperanza.
3. Morrónico.
4. Oriental.
5. Río de Oro, Surata y Quebrada la Iglesia.
6. Áreas de Drenaje.
7. Área de amortiguación 1 de los Escarpes.
8. Zona Norte Occidental.
9. El Pablón.
10. Zona vía Palenque - Café Madrid y algunas terrazas.
11. Zona llenos.
12. Meseta de Bucaramanga.
13. Área de amortiguación 2 de los Escarpes

A cada una de las trece (13) zonas antes mencionadas le corresponde una ficha técnica, las cuales se adoptan como parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial y el plano U-9 donde se encuentran identificadas las zonas con restricción de ocupación de que trata este artículo.

Todos los predios deben cumplir con las condiciones de manejo, estudios técnicos específicos y demás condicionantes a la ocupación establecidas en las fichas técnicas de la Zonificación de restricciones a la ocupación que forman parte del articulado del presente Plan de Ordenamiento Territorial, las planchas 6 de las fichas de cada sector normativo y el plano U-9 Zonificación de restricciones a la ocupación.

**Parágrafo 1.** Las fichas técnicas establecen las acciones correctivas y prospectivas de conformidad con el artículo 4 de la Ley 1523 de 2012 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Estas se expresan en condiciones y restricciones para las actuaciones urbanísticas, en los estudios técnicos que se deben desarrollar para los predios que hacen parte de ellas, y en las acciones de prevención, mitigación y control.

**Parágrafo 2.** Los referidos estudios técnicos deben anexarse a las solicitudes de licencia, según lo establece el numeral 4 del artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Una copia de tales estudios será enviada a la Secretaría de Planeación como parte de la información que el Curador Urbano debe remitir a esta dependencia, de las licencias urbanísticas que expide. Además de lo previsto anteriormente, dentro de los trámites de licencias urbanísticas y ejecución de las obras, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 1294 de 2009 expedida por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 3.** Los estudios específicos determinados en las fichas técnicas para las distintas zonas, serán ejecutados por los diseñadores y constructores quienes se harán responsables legalmente de los mismos, así como de la información contenida en ellos, la cual debe tener en cuenta, además de lo aquí establecido, todas las determinaciones y conclusiones de los estudios sobre amenaza, vulnerabilidad y/o riesgo existentes, entre los que están:



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

1. Temáticas técnicas que están consignadas en la segunda fase del estudio de microzonificación sismogeotécnica indicativa (INGEOMINAS 2001)
2. Zonificación de amenaza por movimientos en masa de algunas laderas de los municipios de Bucaramanga, Floridablanca y Girón (INGEOMINAS Revisión - 2009).
3. Actualización de amenaza por inundación del Río de Oro sector Bahondo hasta la confluencia con el Río Suratá (CDMB 2010).
4. Actualización del Plan general de control de la erosión (CDMB 2009).
5. Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para distintas zonas de la ciudad.

**Parágrafo 4.** Para el desarrollo de un predio se debe cumplir con las condiciones de manejo consignadas en la respectiva ficha técnica según la zona a la que pertenezca. Si un predio se encuentra localizado dentro de más de una zona con restricciones a la ocupación, se debe cumplir con las exigencias sobre estudios técnicos, acciones de prevención, mitigación y control, y demás condicionantes de la zona de mayor restricción. Para el caso de la edificabilidad se deben respetar en cada predio los índices y las alturas establecidas en las fichas normativas, primando las limitaciones a la ocupación y edificabilidad según la zona o zonas de restricciones a la ocupación que le aplique.

**Parágrafo 5.** Las limitaciones de la Zonificación de restricciones a la ocupación priman sobre todas las demás normas urbanísticas, en especial las referentes a tratamientos, áreas de actividad, régimen de usos del suelo, edificabilidad, entre otras.

**Artículo 227°. Zona 1 – Occidente, escarpe de Malpaso y otros escarpes.** Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Laderas de pendientes altas a muy altas.
2. Espesores de suelos desde pocos centímetros hasta dos metros (2 m).
3. Probabilidad de movimientos en masa, deslizamientos traslacionales, afectaciones por flujos superficiales, caídas, desprendimientos, posibles daños severos a construcciones, carretables, vías principales, y redes de servicios públicos.
4. Restricción por movimientos en masa.
5. Dentro de esta zona se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.

**Parágrafo.** Las áreas incluidas en esta Zona 1, no incluyen las correspondientes al Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) las cuales están clasificadas como suelo rural.

**Artículo 228°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 1.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

Cuadro N° 54. Ficha Técnica Zona 1: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.

ÁREAS OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano de protección
Ocupación	No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes. Los sectores ocupados con edificaciones deben ser objeto de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para determinar su viabilidad o reubicación. Los predios o áreas en que existan construcciones que se deban reubicar, se consideran suelos de protección y tendrán manejo de zonas verdes no ocupables y/o parques cuya intervención, recuperación y sostenibilidad debe desarrollarse de acuerdo con la priorización establecida en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Estudios técnicos específicos	Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por zonas, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental y las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51° "Priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Acciones de prevención, mitigación y control	Obras de estabilización del terreno. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

ÁREAS NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano de protección
Ocupación	No se permite
Acciones a desarrollar	Las acciones determinadas para el suelo de protección
Acciones de mitigación	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad*
* Corresponde a implementación de acciones a cargo del municipio, la autoridad ambiental, las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas, y a los propietarios de predios privados cuando se localice en predios de su propiedad.	

**Artículo 229°. Zona 2 - Norte la Esperanza.** Está zona presenta las siguientes características generales:

1. Laderas de pendientes medianas a altas.
2. Espesores de suelos de pocos centímetros
3. Suelos afectados por caídas y desprendimientos con evidencias de agrietamientos que son asociados a movimientos activos en masa, pérdida drástica y rápida de la resistencia del material, hundimientos, levantamientos del terreno, cambios en el nivel freático, afloramientos y empozamientos de agua.
4. Alta intervención antrópica y procesos erosivos intensos.
5. Restricción por movimientos en masa.
6. Dentro de estas zonas se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.

**Artículo 230°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 2.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Cuadro N° 55. Ficha Técnica Zona 2: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

ÁREAS OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes. Los sectores ocupados con edificaciones deben ser objeto de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para determinar su viabilidad o reubicación. Los predios o áreas en que existan construcciones que se deban reubicar, y los señalados en los estudios de riesgo realizados para el sector noroccidental del barrio Villa Rosa y el barrio Villa Helena I, se consideran suelos de protección y tendrán manejo de zonas verdes no ocupables y/o parques cuya intervención, recuperación y sostenibilidad debe desarrollarse de acuerdo con la priorización establecida en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Estudios técnicos específicos	Estudio hidrogeológico y estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por zonas, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51° "Priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Acciones de prevención, mitigación y control	Obras de estabilización local* Obras de mejoramiento integral en zonas públicas y privadas de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 221° "Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades" del presente Plan Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
ÁREAS NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano de Protección
Ocupación	No se permite
Acciones a desarrollar	Por tener colindancia con zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, se deben observar las acciones establecidas en éste o la categoría de área protegida que le sea asignada, así como las determinadas por el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
Acciones de mitigación	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad*
* Corresponde a implementación de acciones a cargo del municipio, la autoridad ambiental, las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas, y a los propietarios de predios privados cuando se localice en predios de su propiedad.	

**Artículo 231°. Zona 3 - Morrónico.** Está zona presenta las siguientes características generales:

1. Laderas de pendientes altas a muy altas.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

2. Espesores de suelos desde pocos centímetros hasta dos (2) metros.
3. Probabilidad de movimientos en masa, deslizamientos traslacionales, afectaciones por flujos superficiales, caídas, desprendimientos, posibles daños severos a construcciones, carretables, vías principales, y redes de servicios públicos.
4. Restricción por movimientos en masa.
5. Dentro de estas zonas se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.

**Artículo 232°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 3.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Cuadro N° 56. Ficha Técnica Zona 3: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

ÁREAS OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes en aquellas zonas donde los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo y los planes estratégicos de intervención para el mejoramiento integral del hábitat para la comuna 14 determinen su reubicación. Los predios o áreas en que existan construcciones que se deban reubicar, se consideran suelos de protección y tendrán manejo de zonas verdes no ocupables y/o parques cuya intervención, recuperación y sostenibilidad debe desarrollarse de acuerdo con la priorización establecida en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. Los predios que los mencionados estudios identifiquen como aptos para ocupación y construcción podrán desarrollarse según lo establecido en los respectivos planes estratégicos.
Estudios técnicos específicos	Estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo para zonas no estudiadas, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental y las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51° "Priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. Planes estratégicos de intervención para el mejoramiento integral del hábitat, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51° "Priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización local. Obras de mejoramiento integral sobre zonas públicas y privadas de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 221° "Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades" del presente Plan. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
ÁREAS NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano de Protección
Ocupación	No se permite
Acciones a desarrollar	Las acciones determinadas para los suelos de protección.
Acciones de mitigación	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad*
* Corresponde a implementación de acciones a cargo del municipio, la autoridad ambiental, las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas, y a los propietarios de predios privados cuando se localice en predios de su propiedad.	

**Artículo 233°. Zona 4 - Oriental.** Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Laderas de pendientes altas a muy altas.
2. Espesores de suelos desde pocos centímetros hasta dos (2) metros.
3. Probabilidad de movimientos en masa, deslizamientos traslacionales, afectaciones por flujos superficiales, caídas, desprendimientos, posibles daños severos a construcciones, carretables, vías principales, y redes de servicios públicos.
4. Restricción por movimientos en masa.

**Artículo 234°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 4.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

Cuadro N° 57. Ficha Técnica Zona 4: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.

ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas, no obstante en los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación y construcción adicionales.
Estudios técnicos específicos	Para edificaciones mayores a ocho (8) pisos deben efectuarse estudios sísmicos particulares de sitio (alcance y metodología según título A.2.10 de la NSR-10) y estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias urbanísticas, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización de taludes que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio y la autoridad ambiental cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Por tener colindancia con zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DIRMI), se deben observar las acciones establecidas en éste o la categoría de área protegida que le sea asignada, así como las determinadas por el presente Plan de Ordenamiento Territorial. Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

**Artículo 235°. Zona 5 - Río de Oro, Surata y Quebrada la Iglesia.** Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Está incluida dentro de la cota máxima de inundación del Río de Oro con retorno a 100 años.
2. Presenta afectaciones por fenómenos hidrológicos e inundación.
3. Dentro de esta zona se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas, que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.

**Artículo 236°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 5.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

Cuadro N° 58. Ficha Técnica Zona 5: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.

ÁREAS OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	No pueden existir edificaciones en el área correspondiente a la zona inundable* y ronda de protección hídrica, las cuales tendrán que recuperarse por ser suelo de protección y tendrán manejo de zonas verdes no ocupables y/o parques cuya intervención, recuperación y sostenibilidad debe desarrollarse de acuerdo con la priorización establecida en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes.
Estudios técnicos específicos	Para modificación de la línea de inundación se deben realizar nuevos estudios de amenaza por inundación a partir de las obras de mitigación que se propongan por parte del interesado. Una vez ejecutadas las obras de mitigaciones, a partir de la nueva línea de inundación, se deben implementar la ronda hídrica y la zona de manejo del espacio público determinadas en este Plan y en las porciones de terreno desahectadas, la edificabilidad corresponderá a la señalada en la respectiva ficha normativa. Estudios específicos y diseños de las obras para los asentamientos en la zona, en especial los incluidos en el Artículo 51° "Priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad, tomando como insumo los estudios existentes**.
Directrices específicas.	Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental. Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
ÁREAS NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Protección
Ocupación	No se permite
Acciones de mitigación	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad, tomando como insumo los estudios existentes**.
* Estudio de actualización de amenazas por inundación del Río de Oro sector Bahondo hasta la confluencia con el Río Surata (tramo Municipio de Bucaramanga) Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga 2010	
** Corresponde a implementación de acciones a cargo del municipio, la autoridad ambiental, las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas, y a los propietarios de predios privados cuando se localice en predios de su propiedad.	

*[Firma]*





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

**Artículo 237°. Zona 6 - Áreas de Drenaje.** Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Áreas de drenajes permanentes y no permanentes.
2. Suelos de espesores menores a 0,1 m, producto del aporte de materiales provenientes de flujos de lodos (limos, arcillas y arenas) detonados por lluvias intensas, generalmente con velocidades medias a rápidas, es decir, menores que 1,0 m/s, por sus características puede generar afectación a viviendas e infraestructuras.
3. La zona presenta avenidas fluviotorrenciales.
4. Dentro de estas zonas se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.

**Artículo 238°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 6.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

Cuadro N° 59. Ficha Técnica Zona 6: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.

ÁREAS OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes. A partir de la identificación de las zonas afectadas por avenidas fluviotorrenciales se debe determinar la viabilidad o reubicación de los sectores ocupados con edificaciones. Los predios o áreas en que existan construcciones que se deban reubicar, se consideran suelos de protección y tendrán manejo de zonas verdes no ocupables y/o parques cuya intervención, recuperación y sostenibilidad debe desarrollarse de acuerdo con la priorización establecida en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Estudios técnicos específicos	Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos de remoción en masa y flujos fluviotorrenciales, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental y las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51° Priorización de acciones para la gestión del riesgo del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización del terreno y control de cauces* Obras de mejoramiento integral fuera de los cauces y rondas hídricas*
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
ÁREAS NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano de Protección
Ocupación	No se permite.
* Corresponde a implementación de acciones a cargo del municipio, la autoridad ambiental, las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas, y a los propietarios de predios privados cuando se localice en predios de su propiedad.	

**Artículo 239°. Zona 7 - Áreas de amortiguación 1 de los Escarpes.** Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Zona plana o inclinada de baja pendiente, entre el borde del escarpe y la meseta.
2. Los suelos subsuperficiales corresponden a arenas gravo-arcillosas, cementadas generalmente por óxidos de hierro sobre mantos gravosos y algo conglomeráticos; estos suelos presentan una alta susceptibilidad al agrietamiento cosísmico.
3. La zona presenta restricción por movimientos en masa.
4. Dentro de esta zona se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas, que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.

**Artículo 240°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 7.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

Cuadro N° 60. Ficha Técnica Zona 7: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.

ÁREAS OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	No se permiten edificaciones nuevas ni ampliación de las existentes en el área correspondiente a la zona de aislamiento de talud aplicando las normas geotécnicas vigentes expedidas por la autoridad ambiental correspondiente. Además, los estudios técnicos específicos que se elaboren, podrán definir restricciones de ocupación y construcciones adicionales o no previstas en las fichas normativas.





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

ÁREAS OCUPADAS	
Estudios técnicos específicos	Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H 5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias urbanísticas, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. No se permite construcciones mayores a dos (2) pisos por las condiciones de grietas cosísmicas que se han evidenciado en la zona.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización local y de taludes que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio y la autoridad ambiental cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas. Obras de mejoramiento integral sobre zonas públicas y privadas de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 221° "Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades" del presente Plan. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental. Por tener colindancia con zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI), se deben observar las acciones establecidas en éste o la categoría de área protegida que le sea asignada, así como las determinadas por el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
ÁREAS NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Protección espacio público para la conformación del parque lineal de la escarpa.
Ocupación	No se permite.
Acciones de mitigación	Obras de estabilización de taludes que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio y la autoridad ambiental cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y en cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

**Artículo 241°. Zona 8 Norte Occidental.** Esta zona presenta las siguientes características:

1. Zonas de ladera de pendiente media a alta entre veinticinco grados (25°) y treinta y cinco grados (35°) aproximadamente, afectando suelos de tipo aluvial, residual, coluvial antiguo y algunos fluvio-torrenciales.
2. Probabilidad a los movimientos en masa de menor magnitud de tipo caída, falla en cuña y falla planar en macizos rocosos, y deslizamientos traslacionales en depósitos de suelo; se asocia a algunos procesos erosivos y de flujos en las zonas de escarpes de terrazas medias.
3. La zona presenta restricción por movimientos en masa.

**Artículo 242°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 8.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Cuadro N° 61. Ficha Técnica Zona 8: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

ÁREAS OCUPADAS Y NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas, no obstante en los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación adicionales.
Estudios técnicos específicos	Estudios de estabilidad que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias urbanísticas, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización de taludes que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio y la autoridad ambiental cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

**Artículo 243°. Zona 9 - El Pablón.** Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Laderas de pendientes altas a muy altas.



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

2. Espesores de suelos desde pocos centímetros hasta dos (2) metros.
3. Probabilidad de movimientos en masa, deslizamientos traslacionales, afectaciones por flujos superficiales, caídas, desprendimientos, posibles daños severos a construcciones, carretables, vías principales, y redes de servicios públicos.
4. La zona presenta restricción por movimientos en masa.
5. Dentro de esta zona se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.

**Artículo 244°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 9.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

Cuadro N° 62. Ficha Técnica Zona 9: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.

ÁREAS OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	Según lo definido en las fichas normativas para las zonas aptas según el estudio de vulnerabilidad y riesgo
Estudios técnicos específicos	Consultar el estudio de vulnerabilidad y riesgo elaborado por la UIS para la zona en 2007-2008 y acogido por el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
Acciones de prevención mitigación y control.	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad y de taludes que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio y la autoridad ambiental cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas. Obras de mejoramiento integral en los sectores permitidos de acuerdo con los resultados de los estudios de vulnerabilidad y riesgo ya realizados. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NGR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
ÁREAS NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Protección
Ocupación	No se permite
Acciones de mitigación	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad y de taludes que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio y la autoridad ambiental cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas.

**Artículo 245°. Zona 10 - Zona vía Palenque- Café Madrid y algunas terrazas.** Esta zona presenta las siguientes características:

1. Zonas planas ubicadas después de la cota máxima de inundación con periodo de retorno a 100 años hasta el pie de ladera del escarpe, y terrazas en la zona norte.
2. La zona presenta restricción por movimientos en masa.

**Artículo 246°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 10.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

Cuadro N° 63. Ficha Técnica Zona 10: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.

ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas y el estudio de estructuración urbanística para la zona de Chimítá. En los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización de taludes, control de cauces y manejo adecuados de aguas lluvias, que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio, la autoridad ambiental y las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado, cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización u afectación de otros predios u otras zonas públicas. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental. Por tener colindancia con zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI), se deben observar las acciones establecidas en éste o la categoría de área protegida que le sea asignada, así como las determinadas por el presente Plan de Ordenamiento Territorial.





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

## 011

## 21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS	
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

**Artículo 247°. Zona 11- Zona de llenos.** Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Áreas canalizadas y llenas de material muy heterogéneo proveniente de excavaciones, en algunos sectores de basuras, con espesores variables y poca compactación. Dichas condiciones hacen que las zonas de rellenos al saturarse sean susceptibles al colapso, asentamiento por la densificación de eventos sísmicos y deslizamientos.
2. Son zonas donde se produce ampliación de ondas sísmicas (ver plano de amenazas y riesgos).

**Artículo 248°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 11.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones.

**Cuadro N° 64. Ficha Técnica Zona 11: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas. En los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas normativas.
Estudios técnicos específicos	Para edificaciones mayores a tres (3) pisos deben efectuarse estudios sísmicos particulares de sitio (alcance y metodología según título A 2.10 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias urbanísticas, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. No se permite construcciones mayores a ocho (8) pisos.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización de taludes y manejo adecuados de aguas lluvias*. En ninguno de los casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
*Corresponde a implementación de acciones a cargo del municipio, la autoridad ambiental, las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas, y a los propietarios de predios privados cuando se localice en predios de su propiedad.	

**Artículo 249°. Zona 12 Meseta de Bucaramanga.** Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Zonas urbanizadas.
2. La zona presenta sismicidad local y regional.

**Artículo 250°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 12.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Cuadro N° 65. Ficha Técnica Zona 12: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano y Protección
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas. En los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas normativas.
Estudios técnicos específicos	Para edificaciones mayores de ocho (8) pisos deben efectuarse estudios sísmicos particulares de sitio (alcance y metodología según título A 2.10 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias de construcción, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización de taludes y manejo adecuados de aguas lluvias que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio, la autoridad ambiental y/o las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas si es el caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y en cauces, entre otros, de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10. Para estos aislamientos se aplica la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

*[Firma manuscrita]*





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Artículo 251°. Zona 13 - Área de amortiguación 2 de los Escarpes.** Esta zona presenta las siguientes características:

1. Zona plana de suelos subsuperficiales que corresponden a arenas gravo-arcillosas, cementadas generalmente por óxidos de hierro sobre mantos gravosos y algo conglomeráticos, estos suelos presentan susceptibilidad a amplificación sísmica.
2. La zona presenta restricción por movimientos en masa

**Artículo 252°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 13.** El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Cuadro N° 66. Ficha Técnica Zona 13: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

ÁREAS OCUPADAS Y NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas. En los estudios técnicos específicos que se estén elaborando o se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas normativas.
Estudios técnicos específicos	Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H 5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias urbanísticas, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. No se permite construcciones mayores a tres (3) pisos por las condiciones de grietas cosísmicas que se han evidenciado en la zona.
Acciones de prevención mitigación y control.	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criminalidad, que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio, la autoridad ambiental y/o las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
*Según los estudios adelantados por la Administración Municipal en conjunto con la CDMB y UIS sobre vulnerabilidad y riesgo en el barrio Porvenir que incluye un sector de esta zona o los demás estudios que se realicen.	

## CAPÍTULO 6°. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS.

**Artículo 253°. Definición de antejardín.** Es el área libre no edificable de propiedad privada que por integrarse al perfil vial total hace parte integral del espacio público, y está comprendido entre la línea de propiedad privada del predio (que lo separa del andén) y el paramento de construcción de la edificación.

Tiene como fin proporcionar zonas de ornato, protección y aislamiento. Los antejardines no pueden contabilizarse como área de cesión de espacio público.

**Artículo 254°. Dimensión de los antejardines.** Están definidas en las fichas de perfiles viales que forman parte de las fichas normativas.

Cuando las dimensiones y características de los antejardines definidos por normas anteriores o proyecto urbanístico original, sean superiores a las establecidas por la presente norma o sus fichas normativas, deben mantenerse las dimensiones originales. En caso que sean inferiores se aplicarán las dimensiones establecidas en la ficha normativa.

Excepcionalmente, cuando la dimensión del antejardín no se defina en la ficha normativa o perfil vial, se debe conservar la mayor dimensión existente en el costado de manzana respectivo, verificada en sitio y avalada por la Secretaría de Planeación.

En los casos de edificaciones de diez (10) a veinte (20) pisos (incluidos aquellos destinados a parqueaderos), grandes superficies comerciales (almacenes de grandes superficies, supermercados



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

y centro comerciales, en predios de más de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>) y equipamientos de escala zonal y metropolitana, además del antejardín normativo debe dejarse en toda la longitud del paramento un retroceso frontal de dos metros (2 m) y para edificaciones mayores a veinte (20) pisos el retroceso frontal será de cuatro metros (4 m).

**Parágrafo.** Todos los predios esquineros deben conservar la dimensión del antejardín establecida para el costado de manzana correspondiente

### Artículo 255°. Normas aplicables a los antejardines.

1. Los antejardines no se pueden encerrar, cubrir, ni construir, salvo las siguientes excepciones:

a. Los predios localizados en áreas de actividad comercial y de servicios, y en áreas de actividad múltiple, donde se permite la ocupación y aprovechamiento temporal del área de antejardín según lo establecido en el régimen de usos del suelo Cuadro N° 2 (cafetería, lonchería, heladería, comidas rápidas, restaurante, asadero, fuente de soda y pizzería) y cumpliendo con todas las normas, tipo de mobiliario, cubiertas livianas, sistemas de cerramiento bajo y demás requisitos establecidos para su ocupación, tratamiento y aprovechamiento definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB), decreto de horarios y demás normas vigentes.

b. En predios ubicados en áreas de actividad residencial en los que exista solo una vivienda unifamiliar o bifamiliar, se permite el cerramiento con una altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1.80 m), este cerramiento debe hacerse de manera que permita la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente y genere transparencia entre el paramento de construcción y la vía pública mediante el uso exclusivo de mallas o rejas sin zócalo o antepecho, con noventa y cinco por ciento (95%) de transparencia que permita la integración visual. Las zonas de antejardín no podrán ser construidas ni cubiertas y deberán cumplir con los acabados de que trata el del Artículo 256° "Acabados de los antejardines" presente Acuerdo.

2. En las áreas de antejardín, independiente del área de actividad en las que se ubiquen, queda prohibido:

- a. El estacionamiento de vehículos.
- b. Cerramientos, antepechos y/o cubiertas permanentes.
- c. La construcción de escaleras y/o rampas peatonales.
- d. La construcción de rampas vehiculares.
- e. Construcción de sótanos o semisótanos.
- f. La localización de contenedores o cuartos de basuras.
- g. La construcción de porterías o edificaciones para control de acceso a las urbanizaciones o edificaciones.
- h. La construcción o localización de parrillas, asaderos, hornos, refrigeradores, módulos de ventas, muebles para el desarrollo de actividades comerciales o de servicios, vitrinas o similares.
- i. Su ocupación para la exhibición de mercancías, el almacenamiento de productos o mercancías, o para la actividad de cargue y descargue
- j. Todo tipo de publicidad exterior visual
- k. Instalación de antenas de comunicaciones.
- l. La instalación de altavoces, parlantes, y la utilización de equipos emisores de sonido de cualquier tipo asociado a los usos desarrollados en el interior del predio.

**Parágrafo 1.** Los elementos de mobiliario urbano permitidos en los antejardines, son los determinados en Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) vigente, y solo pueden implementarse en los predios localizados en áreas de actividad comercial y de servicios, y en áreas de actividad múltiple, donde expresamente se permite la ocupación y aprovechamiento temporal del área de antejardín.



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

**Parágrafo 2.** Para los equipamientos y construcciones dotacionales de seguridad ciudadana, los de defensa y justicia, embajadas y representaciones consulares y otros usos que por sus características requieran condiciones especiales de seguridad, a solicitud del interesado la Secretaría de Planeación Municipal podrá definir condiciones especiales de cerramiento.

**Parágrafo 3.** En urbanizaciones y/o conjuntos, y demás edificaciones de vivienda, comercio y servicios, industrias, y equipamientos no relacionados en el parágrafo anterior, el cerramiento debe ubicarse sobre la línea de paramento y cumplir con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, sin encerrar, ocupar, cubrir, ni construir la zona de antejardín.

**Artículo 256°. Acabados de los antejardines.** Los antejardines deben ser tratados como zona verde empradizada y arborizada, no obstante, según el área de actividad donde se localicen se permite:

1. En las áreas de actividad comercial y de servicios, y múltiple, el antejardín puede tener otros acabados de piso, cumpliendo con la Ley de Accesibilidad 361 de 1997 o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
2. En áreas de actividad residencial las zonas necesarias para el ingreso peatonal y vehicular, pueden tratarse como zona dura con anchos máximos de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) y tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) respectivamente.
3. En los predios localizados en áreas de actividad residencial Tipo 2, 3 y 4, comercial y de servicios, y múltiple, que cuenten con locales comerciales y de servicios según lo permitido en los usos del suelo establecidos en este Plan, los antejardines podrán tratarse como zona dura arborizada, continua, sin obstáculos ni desniveles para el peatón, cumpliendo con todas las normas, tipo de mobiliario y demás requisitos establecidos para su ocupación, tratamiento y aprovechamiento, contenidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB), decreto de horarios y demás normas vigentes.
4. Con el fin de general espacios para circulación y/o estancia de peatones, en predios donde se localicen equipamientos, el antejardín puede tratarse como zona dura arborizada según los tratamientos de piso establecidos en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB).
5. En las áreas de actividad industrial el antejardín debe ser tratado como zona verde, empradizada o con adoquín ecológico y arborizada, exceptuando las zonas necesarias para el ingreso vehicular hacia el interior del predio que podrán tratarse como zona dura con un ancho máximo de cinco metros (5 m).

**Artículo 257°. Uso de antejardines en áreas de actividad comercial y de servicios y múltiples.** Los predios en los cuales se permite la ocupación temporal del antejardín son únicamente aquellos que tengan locales donde se desarrollen los siguientes usos: cafetería, heladería, lonchería, comidas rápidas, restaurante, asadero y bar. En éstos puede ocuparse temporalmente el área del antejardín con la colocación de mesas y sillas con destinación exclusiva para extender las áreas de estancia de clientes, cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Que el predio tenga licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, en la que se autorice el uso de comercio o servicios para el respectivo local.
2. Para permitir su ocupación temporal, la dimensión mínima del antejardín debe ser de tres metros (3.00 m) en su parte más angosta medidos perpendicularmente al eje de la calzada.
3. Solamente se permite la ocupación del espacio de antejardín con mobiliario y separador o elementos delimitadores del antejardín removibles, en ningún caso podrán ser fijos ni empotrados permanentemente en el piso, y cuando el establecimiento esté cerrado al público el espacio debe quedar totalmente libre y sin ningún tipo de obstáculos. No se permite ningún tipo de cerramiento permanente, muros, rejas, jardineras y/o barandas fijas, entre otros.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

4. En los casos donde se permita la ocupación del antejardín con mesas, se debe cumplir lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB), garantizando que el número de mesas y sillas sea proporcional a la dimensión del área a ocupar, y cumpliendo con las normas de funcionalidad, accesibilidad y seguridad.

5. En ningún caso el uso temporal del antejardín puede ocupar total o parcialmente andenes o sus franjas de circulación peatonal o vehicular, ambientales o de protección de vía de los andenes.

6. En los casos donde el local se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, es requisito contar con el visto bueno de la copropiedad para permitir la ocupación del antejardín.

7. Cuando el local esté ubicado en un predio esquinero que pertenezca a un corredor de actividad comercial y de servicios contiguo a un área de actividad residencial, se permite solo la ocupación del antejardín que da frente al corredor comercial y de servicios; en el caso de predios esquineros sobre un área de actividad comercial y de servicios y contiguo a un área de actividad múltiple se permite la ocupación del antejardín en ambos costados.

**Parágrafo 1.** En las áreas de actividad residencial no se permite ningún uso ni la ocupación del antejardín.

**Parágrafo 2.** En ningún caso el uso temporal del antejardín confiere derechos adicionales a los aquí establecidos sobre el espacio utilizado.

**Artículo 258°. Cubiertas en antejardines.** Solamente se permiten carpas y cubiertas livianas en los antejardines de los locales ubicados en áreas de actividad comercial, de servicios y múltiple, donde se desarrollen los siguientes usos: cafetería, heladería, lonchería, comidas rápidas, restaurante, asadero y bar.

Además de lo previsto en el artículo anterior, las carpas y cubiertas livianas en antejardines debe cumplir con las siguientes condiciones para:

1. Las establecidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB).

2. Altura libre mínima dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m), medidos a partir del nivel del andén colindante.

3. No se permiten que la cubierta liviana o carpa tenga apoyos verticales o estructuras portantes sobre el piso en el área del antejardín.

4. Horizontalmente la carpa o cubierta liviana no puede superar el límite entre el antejardín y el andén, o cubrir parte del andén.

**Artículo 259°. Antejardines en predios o Bienes de Interés Cultural.** El manejo y uso de los antejardines en los Bienes de Interés Cultural se debe aprobar en el respectivo anteproyecto de intervención y el la licencia de construcción en la modalidad correspondiente.

**Artículo 260°. Definición de voladizo.** Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción a partir del nivel de la losa de cubierta de la primera planta del edificio o construcción y se proyecta sobre el espacio público, el antejardín o el retroceso frontal según sea el caso, con la dimensión prevista en la norma urbanística.

Las áreas correspondientes a los voladizos de las edificaciones siempre se contabilizan para el cálculo del índice de construcción.

Cuando el voladizo sobresale del paramento de construcción proyectándose sobre antejardín o andén, no se contabiliza para el cálculo del índice de ocupación.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

**Artículo 261°. Dimensiones máximas.** Se permite construir voladizos teniendo en cuenta las dimensiones del perfil vial frente al predio objeto de aplicación; sus dimensiones son las siguientes:

Cuadro N° 67. Dimensiones de los voladizos.

VOLADIZOS		
Perfil Vial	Dimensión Máxima (m) del voladizo	
	En predios con antejardín	En predios sin antejardín*
Perfiles viales peatonales menores o iguales a 9.00 metros	No se permite	No se permite
Perfiles viales peatonales mayores a 9.00 metros	0.60	No se permite
Perfiles viales vehiculares menores o iguales a 9.60 metros	0.60	No se permite
Perfiles viales vehiculares mayores a 9.60 metros y menores a 16.00 metros	1.00	0.60
Perfiles viales vehiculares mayores o iguales a 16.00 metros y menores a 21 metros	1.20	0.80
Perfiles viales vehiculares mayores o iguales a 21.00 metros	1.50	1.00
Para predios con retroceso frontal pueden tener un voladizo adicional al establecido en esta tabla, así: Retroceso frontal = 2.00 m, voladizo adicional = 0.40 m Retroceso frontal = 3.00 m, voladizo adicional = 0.80 m Retroceso frontal = 4.00 m, voladizo adicional = 1.20 m * Los voladizos se permiten en zonas con perfiles viales mayores a 9.60 m y con andenes mayores o iguales a 2.60 m.		

**Parágrafo 1.** No se permiten voladizos en predios sin antejardín cuyo andén tenga una dimensión total menor a dos metros con sesenta centímetros (2.60 m).

**Parágrafo 2.** Si existe retroceso frontal entre el lindero del predio y la línea de paramento se pueden tener voladizos mayores al establecido según el perfil vial, ó voladizo adicional según lo contemplado en la tabla anterior.

**Parágrafo 3.** Las edificaciones en altura con voladizos mayores a los aquí establecidos, construidos y aprobados antes de la vigencia de la presente reglamentación y que proyecten ampliaciones en altura, podrán continuar aplicando la dimensión del voladizo existente, siempre y cuando cuenten con la licencia de construcción y los planos aprobados en donde conste dicha dimensión.

**Artículo 262°. Altura libre mínima para el voladizo.** El gálibo vertical entre el nivel de andén, antejardín o retroceso frontal y el nivel inferior del voladizo, debe ser mínimo de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m) excepto en áreas de actividad industrial donde debe garantizarse una altura libre mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m).

**Artículo 263°. Prohibiciones para voladizos.** No se permiten voladizos sobre áreas de aislamiento posterior y lateral, zonas verdes públicas, parques, áreas de cesión para parques y equipamientos, franjas de control ambiental y rondas de ríos y quebradas.

No se permiten escaleras internas o externas que se proyecten en voladizo sobre andenes, plazas, plazoletas y/o espacio público entre el nivel 0.0 y el nivel dos metros con cuarenta centímetros (2.40).

**Artículo 264°. Empate de voladizos.** En los casos de edificaciones de tipología continua o asilada con plataforma a partir del cuarto piso, los voladizos deben construirse de manera que garanticen una solución de continuidad con los edificios o construcciones permanentes colindantes. Si la dimensión del voladizo permitido es mayor o menor al de la edificación permanente contigua, éste debe empalmarse o escalonarse hasta igualar el voladizo de la construcción colindante, para lo cual puede utilizar hasta un tercio (1/3) de la longitud del frente de la nueva edificación.

**Artículo 265°. Escaleras en andenes.** No se permiten escaleras que ocupen o modifiquen el nivel del andén o cualquiera de sus franjas.

**Parágrafo.** Se exceptúa de la aplicación de este artículo lo establecido en el numeral 3 del parágrafo del Artículo 114° "Estándares para vías peatonales" del presente Plan, con relación a urbanizaciones de vivienda unifamiliar o bifamiliar de Interés Prioritario (VIP) y/o Interés Social (VIS) con pendientes mayores al dieciocho por ciento (18%).

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 de 20 27 MAY 2014

**Artículo 266°. Localización de rampas peatonales y escaleras de acceso a las edificaciones.** Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones deben dar estricto cumplimiento al Decreto Nacional 1538 de 2005 y el Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga (MEPB), o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, y su diseño deben cumplir además con las siguientes condiciones:

**1. Escaleras:** en predios con antejardín o retroceso frontal, cuando la diferencia de nivel entre el andén y la edificación deba salvarse mediante escalones, éstos pueden construirse únicamente bajo la proyección en planta del voladizo permitido. Si se requiere una longitud mayor para su desarrollo, los demás escalones deben ubicarse al interior del paramento de la edificación. En caso que no se permitan voladizos para el predio, o no existan antejardines, las escaleras deben ubicarse al interior del paramento de construcción, tal y como se observa en los siguientes gráficos.

Gráfica N° 20. Escaleras de acceso a las edificaciones.



**2. Rampas peatonales:** en predios con antejardín o retroceso frontal, cuando la diferencia de nivel entre el andén y la edificación deba salvarse mediante rampas, éstas pueden construirse bajo la proyección en planta del voladizo permitido, con la pendiente paralela al andén o perpendicular a este.

Las rampas con pendiente paralela a la línea de andén deben construirse en voladizo, es decir no se puede llenar ni cerrar el espacio entre la rampa y el nivel del antejardín, tal y como se observa en los siguientes gráficos.

*Handwritten signature*

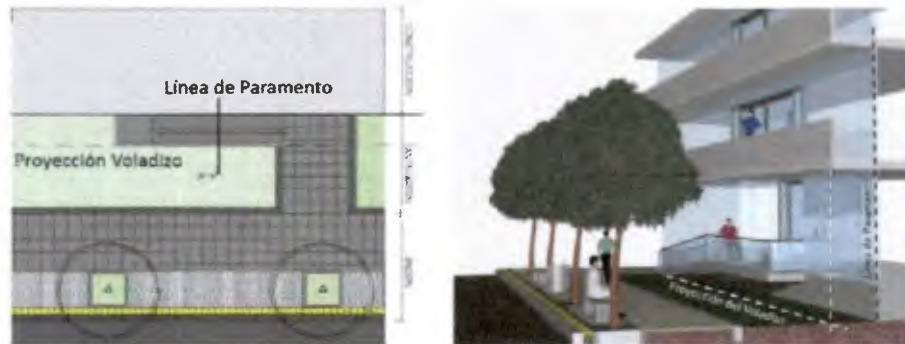




## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY 2014**  
de 20

Gráfica N° 21. Rampa con pendiente paralela.



Si el desarrollo requiere longitudes o anchos mayores al voladizo, éstos tienen que ubicarse al interior del paramento de construcción, según se observa en los siguientes gráficos.

Gráfica N° 22. Rampas cuando requieren longitudes o anchos mayores al voladizo.



**Parágrafo 1.** En predios sin antejardín las rampas peatonales y/o escaleras deben ubicarse al interior del paramento.

**Parágrafo 2.** En ningún caso se permite la localización de escaleras en el área de antejardín para acceder al segundo piso de la edificación o al sótano.

**Artículo 267°. Dimensiones de rampas peatonales y escaleras de acceso a las edificaciones.** Su diseño y construcción deben cumplir como mínimo las dimensiones técnicas de ancho libre mínimo de huellas, contrahuellas, descansos, circulaciones, pasamanos y pendientes y demás normas contenidas en el Decreto Nacional 1538 de 2005 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, referente a condiciones básicas de accesibilidad al espacio público y privado, así como con las siguientes condiciones:

### 1. Dimensiones:

#### a. Escaleras y rampas escalera:

- 1) Contrahuellas: Entre diez centímetros (10 cm) y dieciocho centímetros (18 cm).



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

2) Huella: Mínimo treinta centímetros (30 cm).

3) Ancho libre: Mínimo un metro con veinte centímetros (1.20 m). Para anchos superiores a tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m), en lugares con alto tráfico peatonal, se deben prever pasamanos intermedios cada un metro con ochenta centímetros (1.80 m).

### **b. Rampas peatonales para personas en condición de discapacidad por movilidad reducida:**

1) Ancho libre: en espacio público mínimo un metro con cincuenta centímetros (1.50 m), y en el interior de edificios ancho libre mínimo un metro con veinte centímetros (1.20 m).

2) Pendiente de rampa máximo doce por ciento (12%).

**Parágrafo 1.** Se aceptan como casos especiales rampas, escaleras y medios mecánicos para personas en condición de discapacidad por movilidad reducida ubicados sobre áreas de antejardín aprobadas mediante licencia de construcción en cumplimiento de la norma vigente al momento de su expedición y las construidas por orden judicial en firme.

**Artículo 268°. Rampas vehiculares de acceso a las edificaciones.** Las rampas vehiculares de acceso a las edificaciones, deben dar cumplimiento a los siguientes parámetros de diseño:

1. Estar ubicadas dentro del paramento de construcción, incluyendo aquellos casos en los que se construyan sótanos y/o semisótanos.

2. Tener un ancho libre mínimo de cinco metros (5 m) y máximo de siete metros (7 m).

3. Pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%).

4. Para acceder a sótanos, semisótanos, o placas hasta un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) por encima o por debajo del nivel del andén, las rampas vehiculares pueden localizarse dentro del paramento en las áreas de aislamiento lateral (aplicable para tipología aislada) y/o posterior, sin superar un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) por encima del nivel del terreno. En ningún caso pueden construirse cubiertas o cubrirse el área de aislamiento lateral y/o posterior.

5. En sectores sin antejardín el inicio de la rampa debe retrocederse mínimo un metro (1.00 m) hacia el interior del paramento de construcción.

6. A partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los accesos y salidas vehiculares de todas las nuevas edificaciones o todas aquellas que sean modificadas, ampliadas, reconocidas y/o licenciadas deben instalar y mantener en funcionamiento un sistema visual y auditivo de alertas que advierta a los peatones que circulan por los andenes colindantes la salida o entrada de vehículos. Estos sistemas deben estar asociados a la apertura de las puertas de acceso vehicular e indicar con una luz roja intermitente cuando la puerta este abierta, acompañado de una alarma sonora que no puede sobrepasar los cincuenta decibeles (50 db) como ruido de emisión. Estas alertas sonoras se deben apagar en el horario comprendido entre las siete de la noche (7:00 pm) y las siete de la mañana (7:00 am), dejando en funcionamiento el sistema visual de alerta.

**Parágrafo.** A partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial el acceso desde la calzada a las rampas vehiculares ubicadas al interior del paramento de construcción, se hará a través de pompeyanos respetando el nivel del andén y según lo establecido en el Artículo 165° "Otras normas para andenes". Los accesos y salidas del predio no pueden variar la altura del andén y en todos los casos debe implementarse el pompeyano o rampa vehicular para salvar la altura entre la calzada y el nivel del andén. Estas condiciones son aplicables igualmente cuando se ubiquen sitios de parqueo para visitantes al interior del paramento de construcción pero con acceso directo desde el espacio público, las zonas de acceso a estos deben estar claramente delimitadas por bolardos en la zona de andén y antejardín si es del caso.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

**Artículo 269°. Generalidades de los cerramientos.** Todos los cerramientos permanentes deben estar claramente delimitados y especificados en los planos del proyecto y contar con licencia de construcción aprobada y expedida por el Curador Urbano, cumpliendo lo establecido en las normas vigentes, el Plan de Ordenamiento Territorial, el Decreto Nacional 1469 de 2010 y las normas sobre cerramiento de los lotes urbanos, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Los cerramientos de lotes urbanizados deben ubicarse al interior de la línea de paramento frontal y sobre los demás linderos del predio. En predios no urbanizados el cerramiento se hará por los linderos del predio. En ningún caso los cerramientos permitidos podrán interrumpir la continuidad de la malla vial o peatonal.

La construcción de los cerramientos implica, en todos los casos la obligación de construir el andén localizado en los frentes del predio, según los perfiles y especificaciones establecido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y en el Manual para el diseño y construcción del espacio público (MEPB)

**Parágrafo 1.** No se permite el cerramiento de zonas verdes, parques, plazas, vías o equipamientos que formen parte de los bienes de uso público. No obstante, la Administración Municipal puede cerrar zonas verdes, parques y otras zonas de uso público, cuando por razones de seguridad lo considere conveniente de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el artículo 2 de la Ley 810 de 2003 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Parágrafo 2.** Los cerramientos aprobados bajo normas anteriores a la presente reglamentación pueden mantenerse mientras no se modifiquen las características externas de la edificación; en el momento del trámite de una nueva licencia de construcción se aplicarán las normas establecidas en el presente Plan.

**Parágrafo 3.** El Acuerdo Municipal 034 de 2002, para incluir las disposiciones sobre la materia, determinadas en este Plan.

### **Artículo 270°. Características de los cerramientos.**

1 En predios edificados o en construcción localizados en suelo urbano.

a En áreas de aislamiento lateral y/o posterior en primer piso: el cerramiento debe hacerse en muro o elementos no traslúcidos, con una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) y máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) sobre el nivel natural de terreno.

b. Los muros medianeros en últimos pisos o terrazas, deben ser llenos o no traslúcidos y con una altura mínima de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) a partir de la placa de piso del nivel donde se ubican, con el fin de evitar servidumbre visual.

c. Para proyectos de urbanización de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se permite el desarrollo progresivo de los cerramientos laterales y posteriores.

2. En lotes urbanizados y en predios no urbanizados, localizados en suelo urbano, que no estén siendo objeto de desarrollo, el cerramiento debe ser en muro de gres o concreto, cuya altura total mínima debe ser dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno. Este cerramiento debe contar con una puerta para acceso al predio y no puede interrumpir la continuidad de la malla vial o peatonal.

Es obligación de los propietarios mantener los lotes cerrados y limpios hasta tanto se adelanten los procesos de urbanización o construcción. Queda totalmente prohibido utilizar los lotes para recibo de escombros, basuras y demás.

3. En predios localizados en suelos de expansión, suburbanos y/o rurales: el cerramiento será en cerca o elementos similares con una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m); se





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

permiten también los setos vivos teniendo cuidado de no invadir con éstos el espacio público. Estos cerramientos no requieren licencia de construcción.

**Artículo 271°. Cerramiento temporal.** Durante el desarrollo de las obras de construcción o urbanización se permiten cerramientos según las condiciones y especificaciones establecidas en el Artículo 370° "Cerramiento temporal del predio durante la ejecución de obras de construcción" de este Plan. Este tipo de cerramientos solo están autorizados mientras la licencia esté vigente.

**Artículo 272°. Patios y vacíos.** Cuando un proyecto de construcción proponga patios o vacíos interiores se debe cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Para edificaciones con alturas entre uno (1) y tres (3) pisos, el lado menor del patio debe ser mínimo de tres metros (3.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a nueve metros cuadrados (9.00 m<sup>2</sup>).
2. Para edificaciones con alturas iguales o mayores a cuatro (4) pisos y hasta seis (6) pisos: el lado menor del patio debe ser mínimo de tres metros (3.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a doce metros cuadrados (12.00 m<sup>2</sup>).
3. Para edificaciones con alturas mayores a seis (6) pisos: el lado menor del patio debe ser mínimo de cuatro metros (4.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a dieciséis metros cuadrados (16.00 m<sup>2</sup>).

**Parágrafo 1.** Las dimensiones antes establecidas deben mantenerse desde el primer piso hasta la cubierta de la edificación.

**Parágrafo 2.** Cuando las dimensiones y/o áreas de los vacíos sean menores a las aquí establecidas, se contabilizan como buitrones y por ende como área construida. En éstos casos solo se permiten ventanas a partir de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) del nivel de acabado de piso, es decir ventanas altas.

**Artículo 273°. Normas aplicables a sótanos y semisótanos.** Los sótanos y semisótanos deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. Pueden destinarse a parqueos, depósitos y/o lockers, oficinas de administración, servicios comunales, cuartos de basura, instalaciones y demás cuartos técnicos de las edificaciones. En el evento en que estas áreas se utilicen para el desarrollo de usos residenciales, comerciales, de servicios, industriales o dotacionales, se contabilizarán como área construida dentro del índice de construcción y como un piso adicional dentro de la altura permitida.
2. Estas áreas deben disponer de medios naturales, mecánicos o artificiales para efecto de garantizar condiciones adecuadas de ventilación e iluminación y en caso de ser necesario, sistemas de bombeo para aguas servidas y aguas lluvias que conecten a las redes de alcantarillado.
3. La altura libre mínima es dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m) medidos entre el nivel de acabado de piso y el nivel inferior de la placa superior o de cubierta.
4. Los semisótanos no se contabilizan en la determinación de la altura de la edificación. No obstante si el nivel superior de la placa sobrepasa en cualquier punto la altura máxima permitida de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) medida a partir del nivel del andén contiguo, se contabilizarán como un piso adicional dentro de la altura permitida. Cuando el o los frentes del predio tengan pendiente mayor al diez por ciento (10%) o son inclinados lateralmente, se toma el nivel cero en el punto medio de la longitud de dicho frente y la altura desde el nivel del andén hasta el nivel superior de la placa de techo del semisótano, si en este punto se supera la altura máxima permitida de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) debe contabilizarse como piso adicional, tal como se muestra en las gráficas del Artículo 277° "Nivel cero (N:0.00) para la contabilización de alturas" del presente Plan de Ordenamiento Territorial.



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY 2014**  
de 20

5. En ningún caso se permiten sótanos o semisótanos en el área correspondiente a antejardín.
6. Bajo las zonas determinadas como retroceso frontal se pueden construir sótanos pero no semisótanos.
7. Se permiten sótanos y semisótanos bajo las áreas de aislamientos laterales y posteriores.
8. Se permite construir sótanos o semisótanos para parqueo público bajo las plazas y parques públicos.
9. No se permiten en áreas de aislamiento de las rondas de cuerpos de agua, aislamiento de protección de fuentes hídricas y en suelos de protección.

**Artículo 274°. Altura máxima de una edificación.** Es el número máximo de pisos permitidos en una construcción, contabilizados según lo establece el Artículo 277° "Nivel cero (N:0.00)" para la contabilización de alturas del presente Plan, en cada uno de los frentes del predio a partir del nivel del andén adyacente y hasta el nivel superior de la cubierta del último piso. Los mezzanines y/o altillos se contabilizan como piso útil.

**Artículo 275°. Altura máxima de piso.** Es la distancia vertical medida entre el nivel de acabado de piso y el nivel de acabado del piso inmediatamente superior. Puede estar compuesta por todos o algunos de los siguientes elementos: altura libre, cielo falso, espacio para ductos y placa o entrepiso.

Para las construcciones con cubierta inclinada o liviana la altura de piso es la distancia vertical medida entre el nivel de piso acabado y la altura máxima de la cubierta o cumbrera.

Para contabilizarse como un piso y cumplir con las restricciones de altura para edificaciones de vivienda, la altura máxima de piso es de tres metros con sesenta centímetros (3.60 m). Para usos diferentes a vivienda la altura máxima de piso es de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m). Si un piso supera estas alturas se contabilizan como pisos adicionales, uno por cada tres metros con sesenta centímetros (3.60 m) o cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m) o fracción respectivamente.

**Artículo 276°. Definición de altura libre.** Es la distancia vertical mínima, sin obstáculos, medida entre el nivel de acabado de piso y el acabado del:

1. Nivel inferior de la placa o entrepiso superior, o
2. Nivel del cielo raso o cielo falso si existe, o
3. Inicio de la pendiente o punto más bajo de la cubierta inclinada.

La altura libre mínima para cualquier uso es de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m).

**Artículo 277°. Nivel cero (N:0.00) para la contabilización de alturas.** Punto que se toma sobre el nivel de la rasante del andén ubicado en el frente del predio, a partir del cual se contabiliza el número de pisos de una construcción nueva o ampliación.

1. En los casos donde el frente del predio es inclinado lateralmente, el nivel cero se toma en el punto medio de la longitud de dicho frente según se observa en el siguiente gráfico.



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

21 MAY 2014

011

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

Gráfica N° 23. Nivel cero.



2. En caso de predios esquineros o con varios frentes, se toma como nivel cero el punto medio de la longitud de cada frente para la contabilización del número de pisos permitido, según lo establecido en el Artículo 273° "Normas aplicables a sótanos y semisótanos" del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Gráfica N° 24. Nivel cero en predios esquineros.



3. Cuando un predio medianero tenga frentes sobre dos vías, la altura máxima permitida debe respetarse en cada uno de los frentes en una profundidad igual o mayor a un tercio (1/3) del fondo del predio, medido a partir del paramento de construcción del frente correspondiente. Según se observa en el siguiente gráfico.

Gráfica N° 25. Transición de alturas para el cumplimiento del número de pisos permitido en cada frente.



**Parágrafo.** Para el cálculo del índice de construcción se deben tener en cuenta todas las áreas

*[Firma manuscrita]*





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

2-4 MAY 2014

Acuerdo No. **011** de 20

construidas, descontando las contempladas en el Artículo 314° "Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción" del presente Plan.

### **Artículo 278°. Reglas para el manejo de la altura máxima de las edificaciones.**

1. La altura resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos, en ningún caso podrá ser superior a la altura máxima permitida según el frente de los predios y el subsector en el que se encuentre.
2. En los casos donde se plantee el desarrollo de un proyecto de manzana completa o frente de manzana no se restringe la altura, ésta es la resultante de la correcta aplicación de los índices determinados en la ficha normativa para el respectivo sector y subsector. En estos casos los espacios libres resultantes, descontando el equipamiento comunal (antes llamado cesiones Tipo B) y los aislamientos, deben habilitarse como espacio público de libre acceso y no pueden ser encerrados.
3. Todas las variaciones volumétricas, tales como áreas bajo cubierta inclinada con altura mayor a tres metros con sesenta centímetros (3 60 m), altillos y mezzanines, se incluyen en el cálculo del índice de construcción y se contabilizan como piso útil.
4. Los elementos de remate de puntos fijos sobre el nivel del último piso, tanques y cuartos de máquinas, no serán contabilizados como piso adicional.
5. Las zonas y/o pisos exceptuados en el cálculo del índice de construcción deben tenerse en cuenta para el cálculo de la altura de las edificaciones y por ende para las dimensiones de los aislamientos y/o retrocesos.

**Artículo 279°. Limitaciones a la altura de las construcciones.** La altura máxima permitida se limita en los siguientes casos:

1. Según el frente del predio.
2. Según el sector normativo donde se localice.
3. En los conjuntos existentes afectados a propiedad horizontal, en donde se toma como altura máxima la existente.
4. La imposibilidad de cumplir con las exigencias de cupos de parqueo asociados al uso, restringe la altura de la edificación sin importar el sector o el área de actividad donde esté ubicado el predio y limita el aprovechamiento del índice de construcción permitido.

**Artículo 280°. Volumetría.** La edificación permitida en un predio será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, índices, aislamientos, retrocesos, bonificaciones, cupos de parqueo asociados al uso y demás condiciones contenidas en el presente Plan.

**Artículo 281°. Culatas.** Se define culata como el muro o los muros sin vista de una edificación que colindan lateral o posteriormente con propiedades vecinas, donde no se permiten vanos de ningún tipo.

**Artículo 282°. Normas para el tratamiento de las culatas.** Los tratamientos permitidos para las culatas son los siguientes:

1. Las culatas, incluyendo la totalidad de la mampostería y la estructura a la vista, deben estar frisadas y pintadas, o ser tratadas con los mismos materiales y acabados de las fachadas.
2. Las culatas podrán ser murales artísticos. Entiéndase por murales artísticos los que con carácter decorativo, cuentan con diseños artísticos pintados, adosados o enchapados directamente sobre los muros de las culatas de edificaciones y muros de cerramiento, sin sobresalir del plano vertical de la culata.



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Artículo 283°. Pórtico.** Es el espacio cubierto con arcadas o columnas y placa superior o de entrepiso, que se construye a lo largo de una fachada ampliando el espacio público hacia el interior de la línea de paramento establecida para el predio.

En el caso de los proyectos viales existentes para la carrera 21 y carrera 22 con perfiles especiales donde se establecían pórticos, cuando las construcciones existentes sean objeto de licencia de modificación, ampliación, adecuación o reconocimiento pueden acogerse a dicho perfil abriendo una zona aporticada con un ancho mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) a lo largo de su fachada principal. Todas las nuevas construcciones sobre estas vías deben respetar el perfil normativo establecido en las fichas de perfiles viales.

Para nuevas vías o nuevos proyectos de ampliación vial que se proyecten con pórticos, o para los proyectos que quieran implementar pórticos, estos deben tener un ancho mínimo de tres metros (3.0 m) y doble altura que totalice una altura libre mínima de cinco metros (5.00 m).

**Artículo 284°. Normas generales aplicables a los equipos para edificaciones e instalaciones especiales.** Estos equipos e instalaciones serán considerados como parte integrante de las edificaciones a las cuales prestan sus servicios y en consecuencia deben cumplir con sus características de volumetría, aislamientos (frontales, laterales, posteriores y entre edificaciones) y retrocesos, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas específicas y normas técnicas colombianas vigentes relativas a sus condiciones, ubicación y funcionamiento.

**Artículo 285°. Ascensores en las edificaciones.**

**1. Obligatoriedad:** toda edificación de carácter público, privado o mixto que tenga una altura superior a cinco (5) pisos debe estar dotada con el servicio de ascensores.

Las edificaciones que cuenten con apartamentos o unidades dúplex ubicadas a partir del quinto (5) piso no requerirán ascensor cuando la totalidad de dichas unidades habitables tenga su acceso únicamente desde el quinto piso.

**2. Otros medios mecánicos:** la implementación de rampas mecánicas, escaleras eléctricas, y demás medios de transporte vertical, no exime del cumplimiento de la exigencia de ascensores.

**Artículo 286°. Planta eléctrica o de emergencia.** Toda edificación que debido a su altura y a su función requiera ascensor y/o sea necesario instalar motobomba o cualquier otro equipo para el suministro de agua potable, debe contar con planta eléctrica de emergencia que permita mantener el suministro continuo de energía en vestíbulos públicos principales, circulaciones, escaleras, ascensores, motobombas y demás espacios que lo requieran.

**Artículo 287°. Instalación de plantas eléctricas o de emergencia.** Para la instalación de plantas eléctricas en edificaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Disponer de un sitio en la parte más baja de la construcción (sótano) el cual tenga buena ventilación.
2. El silenciador del escape debe ser de alto poder.
3. El escape de los gases producidos por la planta debe ser conducido por tubería a la atmósfera sin causar perjuicios a los vecinos, respetando las normas de conservación del medio ambiente.
4. La instalación de tanques de combustible debe cumplir con las normas de seguridad vigentes. 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 288°. Requisitos para la instalación de antenas.** Son los establecidos por los Decretos Nacionales y Municipales sobre la materia.

**Artículo 289°. Tipología edificatoria.** Se definen a partir de la proximidad de las edificaciones, las siguientes tipologías a aplicar en los diferentes sectores de la ciudad:



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** de 20 **21 MAY 2014**

1. **Continua:** cuando las edificaciones se adosan a los predios colindantes por sus linderos laterales manteniendo el aislamiento posterior.
2. **Pareada:** cuando las edificaciones de un predio se pueden recostar o adosar a uno de sus linderos laterales, manteniendo el aislamiento lateral en el lindero opuesto y respetando siempre el posterior.
3. **Aislada:** corresponde a la edificación con aislamientos respecto a los linderos del predio por todos sus costados.
4. **Aislada con plataforma:** corresponde a la edificación que en los tres (3) primeros pisos posee construcción adosada a los predios colindantes por sus linderos laterales, respetando el aislamiento posterior y aislándose por todos sus costados a partir del cuarto piso o placa de cubierta del tercer piso.

**Parágrafo 1.** La aplicación de estas tipologías no exime del cumplimiento de los requisitos de separación sísmica entre estructuras adyacentes a partir del cálculo de las derivas y parámetros determinados en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Cuando se requiera separación sísmica, el tratamiento de estas áreas debe garantizar que:

1. No se depositen materiales extraños dentro del espacio de la separación.
2. No penetre agua lluvia y no existan focos de humedad.
3. El tratamiento de los elementos de cierre permita que se mimetice con las fachadas de la edificación.
4. Los elementos de cierre no represente peligro para los transeúntes, residentes y edificaciones cercanas.

**Parágrafo 2.** Los aislamientos exigidos según la tipología edilicia deben cumplirse independientemente del uso o de las actividades que se desarrollen al interior de las edificaciones, esto incluye los pisos destinados a cupos de parqueo ya sean bonificados o no.

**Artículo 290°. Definición de aislamiento o retroceso.** Distancia horizontal mínima que debe conservarse libre de construcciones, comprendida entre los planos de fachada de la edificación (frontal, lateral y posterior) y cualquier punto de los linderos del predio. La distancia mínima de aislamiento está determinada en función del número total de pisos de la edificación y debe mantenerse constante sobre todo el plano de fachada correspondiente sin que sea posible el escalonamiento en función del número de pisos que se pretenda desarrollar. El número total de pisos de una edificación se determina según lo consignado en el Artículo 277° "Nivel cero (N:0.00) para la contabilización de alturas" del presente Plan. Toda edificación de acuerdo con la altura permitida y asignación de tipología edificatoria (continua, pareada o aislada) debe cumplir con los aislamientos o distancia horizontal a los linderos laterales, de fondo y frente.

Según el costado del predio sobre el cual se exija, el aislamiento se denomina:

**1. Aislamiento lateral.** Distancia horizontal constante no construible comprendida entre el plano de fachada del paramento lateral de la construcción y los linderos laterales del predio. Este aislamiento se aplica según lo definido en la correspondiente ficha normativa. Se exige a partir del nivel del terreno en tipología aislada y a partir de la placa superior o cubierta de la plataforma en los sectores de tipología aislada con plataforma. En tipología aislada con plataforma para el cálculo de la dimensión del aislamiento lateral se tiene en cuenta el número total de pisos de la edificación.

**2. Aislamiento posterior.** Distancia horizontal libre de construcciones comprendida entre el paramento posterior o fachada trasera de la construcción y el lindero posterior o trasero del predio o predios colindantes. Se exige a partir del nivel del terreno para todas las tipologías edilicias.

En el caso de predios esquineros en zonas de tipología aislada, se exigen aislamientos laterales contra todos los predios vecinos.

**3. Aislamiento o retroceso frontal.** Distancia libre de construcciones y cerramientos, tratada como zona dura arborizada, de propiedad privada, comprendida entre la fachada frontal y el lindero del predio





## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

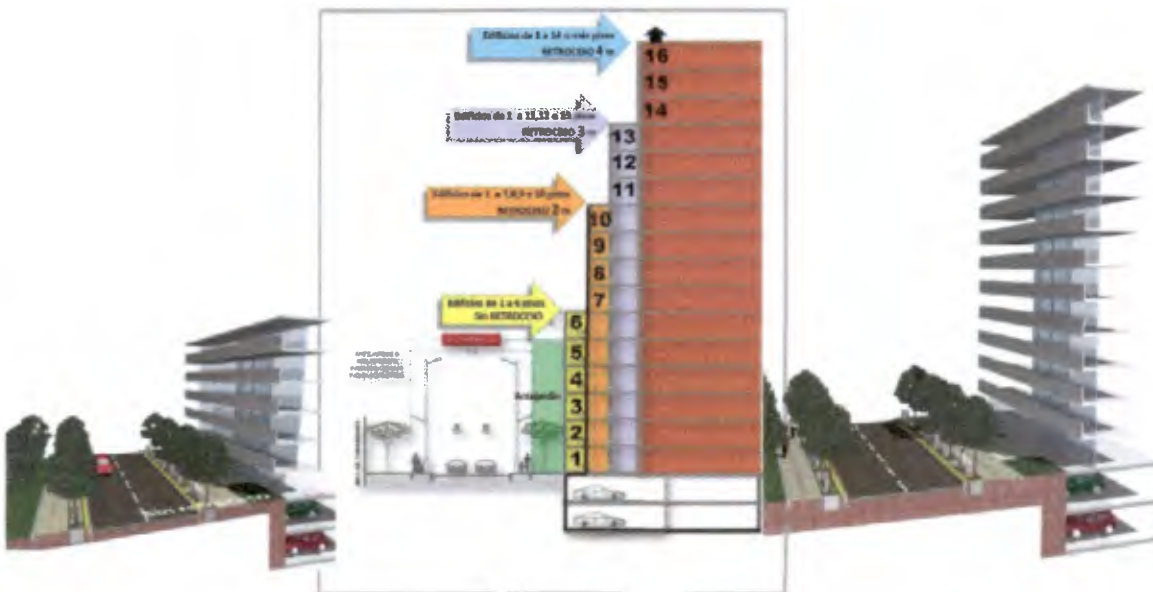
21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

contra el espacio público o andén. En áreas de actividad residencial esta zona puede ser tratada como zona verde empedrada.

Gráfica N° 26. Esquema general de retrocesos frontales.



Los aislamientos o retrocesos frontales se aplican según la altura de las edificaciones en dimensiones de dos (2.00 m), tres (3.00 m), o cuatro (4.00 m) entre el antejardín y el paramento de construcción, distancia que debe conservarse desde el primero hasta el último piso, tal como aparece en el siguiente cuadro.

Cuadro N° 68. Dimensión de los retrocesos frontales.

Dimensión antejardín según perfil vial (m)	Norma para retroceso frontal por altura			
	1 a 6 pisos + 0.00 m	7 a 10 pisos + 2.00 m	11 a 13 pisos + 3.00 m	14 o más pisos + 4.00 m
	Dimensión total antejardín más retroceso frontal por altura			
sin antejardín	0.00	2.00	3.00	4.00
2.00	2.00	4.00	5.00	6.00
2.50	2.50	4.50	5.50	6.50
3.00	3.00	5.00	6.00	7.00*
3.50	3.50	5.50	6.50	7.00*
4.00	4.00	6.00	7.00*	7.00*
5.00	5.00	7.00*	7.00*	7.00*
Notas:				
* La dimensión máxima de antejardín más retroceso frontal por altura será 7.00 m				
** Cuando el antejardín existente sea mayor o igual a 7.00 m se conservará la dimensión del antejardín existente y no se exigirá retro frontal por altura				

No obstante lo anterior, para los predios ubicadas en la zona centro y el eje de la Carrera 27 entre la Avenida Quebrada Seca y la Calle 67, tal como se delimita en el siguiente gráfico, el retroceso frontal debe ser de cuatro metros (4.00 m) independiente de la altura de las edificaciones.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY 2014**  
de 20

Gráfica N° 27. Zona Centro y eje de la Carrera 27 dónde se aplica el retroceso frontal de cuatro metros (4.00 m).



En la medianía común con predios que apliquen el retroceso frontal, los propietarios de predios colindantes sobre la vía pública, podrán acordar por consentimiento mutuo, expresado mediante instrumento público debidamente registrado, la apertura de ventanas en primer y segundo piso hacia el espacio abierto que corresponde a este retroceso exclusivamente.

**Parágrafo.** Como medidas de excepción se deben tener en cuenta las condiciones establecidas en el Artículo 324° "Normas para englobe de predios", en el Artículo 305° "Empate estricto contra edificaciones permanentes", en el Artículo 306° "Empate estricto en zonas con tipología continua", en el Artículo 307° "Empate estricto en zonas con tipología aislada donde se permite pareada", en el Artículo 308° "Empate estricto en zonas con tipología aislada donde no se permite pareada" y Artículo 309° "Tipología aislada desde el cuarto piso o aislada con plataforma" del presente Plan.

**Artículo 291°.** Aplicación y condiciones generales de los aislamientos. Todos los predios que adelanten procesos de construcción deben cumplir con los aislamientos mínimos establecidos en la presente norma y en las fichas normativas de cada sector.

Para todos los aislamientos las condiciones generales aplicables son:

1. Los aislamientos se exigen como una dimensión mínima entre la totalidad del plano de fachada y el lindero del predio que se está aislando, manteniendo como mínimo la misma distancia horizontal entre el edificio y cualquier punto del lindero desde el nivel natural del terreno o la placa de piso del primer piso, o de la placa superior del sótano o semisótano, hasta el último piso.
2. En todos los predios, independiente de su forma (regulares o irregulares) se debe conservar como mínimo la distancia del aislamiento en toda la extensión de sus linderos.
3. No se permiten voladizos, remates o salientes dentro de las zonas de aislamiento. En caso de existir, los aislamientos se contabilizarán a partir del punto más externo del plano de fachada, respetando la distancia horizontal mínima exigida hasta el lindero.
4. Cuando en un predio se presenten edificaciones o partes de esta con diferentes alturas, se aplicará el aislamiento exigido para la edificación de mayor altura como distancia horizontal mínima que debe conservarse a lo largo del lindero correspondiente.
5. Para calcular la dimensión de los aislamientos a partir del número de pisos, se considera como altura máxima entre acabados de pisos tres metros con sesenta centímetros (3.60 m) para



## CONCEJO DE BUARAMANGA

# 011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

edificaciones destinadas a vivienda y cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m) para otros usos. En caso de superarse estas dimensiones, se contabilizará uno o más pisos adicionales según lo establecido en el Artículo 275° "Altura máxima de piso" del presente Plan.

6. Los aislamientos laterales y posteriores mayores o iguales a tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m), pueden usarse como zona de acceso vehicular a sótanos, semisótanos o placa de cubierta del semisótano; en ningún caso estas zonas podrán cubrirse.

7. Los aislamientos laterales y posteriores en la tipología aislada con plataforma, se calculan contabilizando el número de pisos totales de la edificación desde el nivel 0.00.

8. Los predios que tengan licenciada y construida una edificación cumpliendo con las dimensiones normativas de la época y deseen construir uno o más pisos adicionales, deben cumplir en el área adicional, las dimensiones de los aislamientos establecidas en este Plan, manteniendo las actuales si éstas tienen mayores dimensiones. Estas condiciones aplican igualmente a los predios construidos con tipología edilicia continua que se encuentran en sectores determinados como de tipología pareada, aislada y/o aislada con plataforma.

**Parágrafo 1.** En las fichas normativas se presentan los sectores donde aplica cada una de las tipologías edificatorias y las dimensiones del frente de predio a partir del cual se exigen los aislamientos.

**Parágrafo 2.** Las dimensiones y condiciones de los aislamientos establecidas en esta norma deben cumplirse estrictamente, se exceptúan los casos donde aplique el empate estricto con edificaciones permanentes colindantes según lo establezca el Artículo 304° "Empate estricto contra edificaciones permanentes", el Artículo 306° "Empate estricto en zonas con tipología continua", el Artículo 307° "Empate estricto en zonas con tipología aislada donde se permite pareada", el Artículo 308° "Empate estricto en zonas con tipología aislada donde no se permite pareada" y el Artículo 309° "Tipología aislada desde el cuarto piso o aislada con plataforma" del presente Plan.

No obstante lo anterior, al aplicar el empate estricto no puede sobrepasarse el índice de ocupación máximo permitido de 0.70. Igualmente, no está permitido ocupar la zona de aislamiento posterior definida en este Plan de Ordenamiento Territorial, excepto para los predios con usos diferentes a vivienda en la zona con tratamiento de renovación de reactivación, sub modalidad Sector Urbano Especial del Centro Tradicional, delimitada entre las Calles 34 y 45 y las Carreras 9ª y 18, que se encuentren fuera de la zona del Centro Fundacional y Administrativo definida en el Artículo 87° "Zonas de interés histórico y especial", en los cuales se permite ocupar el aislamiento posterior en primer y segundo piso si la tipología es continua o aislada, y hasta el tercer piso si la tipología es aislada con plataforma.

**Artículo 292°. Dimensión de los aislamientos.** Las dimensiones mínimas de los aislamientos están determinadas en función de la tipología edificatoria, el número de pisos permitido según la zona y el tratamiento urbanístico asignado. Las distancias normativas mínimas deben mantenerse a lo largo del lindero correspondiente y desde el primero hasta el último piso en los casos de tipología aislada y desde el cuarto piso hasta el último para edificaciones con tipología aislada con plataforma.

Cuadro N° 69. Dimensión de los aislamientos.

USOS DEL SUELO	ALTURA DE EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS	
		POSTERIOR	LATERAL
Vivienda de Interés Prioritario Vivienda de Interés Social	De 1 a 2 pisos	2.00	0.00
	De 3 a 4 pisos	3.50	0.00
	De 1 a 3 pisos	3.50	3.00
	De 4 pisos	4.00	3.00
Vivienda no VIS, comercio y servicios, industria y dotacionales.	De 5 a 6 pisos	5.00	3.00
	De 7 a 8 pisos	6.00	4.00
	De 9 a 10 pisos	7.00	4.00
	De 11 a 12 pisos	8.00	5.00
	De 13 o mas pisos	9.00	6.00





## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**Parágrafo.** Las dimensiones mínimas de los aislamientos deben tener en cuenta las normas relacionadas con empate estricto, retrocesos frontales, antejardines y zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural (BIC), así como las demás normas establecidas en este Plan.

**Artículo 293º. Condiciones específicas para los aislamientos en procesos de construcción.**

**1. Condiciones para aislamientos en predios medianeros según la tipología edificatoria:**

- a. Tipología continua: se exige únicamente aislamiento posterior
- b. Tipología pareada: se exige aislamiento posterior además de aislamiento lateral en uno de los costados del predio.
- c. Tipología aislada: se exige aislamiento lateral a lo largo de todos los costados del predio.
- d. Tipología aislada con plataforma: se exige aislamiento posterior según el número total de pisos, desde el nivel natural del terreno o de la placa superior del sótano o semisótano hasta el último piso, y se exigen aislamientos laterales a lo largo de los costados de la edificación a partir de la placa de cubierta de la plataforma y hasta el último piso.

**2. Condiciones para aislamientos en predios esquineros según la tipología edificatoria:**

- a. Tipología continua: se exige un patio ubicado en la esquina interior del predio, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a la dimensión del aislamiento posterior reglamentario según el número de pisos de la edificación.

En las viviendas de interés prioritario (VIP) el lado mínimo del patio se regirá por las normas previstas en el tratamiento de mejoramiento integral.

- b. Tipología pareada: se exige aislamiento a lo largo de uno de los linderos laterales.
- c. Tipología aislada: se aplican aislamientos laterales a lo largo de los linderos colindantes con otros predios, según la dimensión mínima correspondiente al número de pisos de la edificación.
- d. Tipología aislada con plataforma: se exige un patio en la esquina posterior del predio, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a la dimensión del aislamiento posterior reglamentario según el número total de pisos de la edificación, que inicie desde el nivel natural del terreno o de la placa superior del sótano o semisótano y hasta el último piso, y aislamientos laterales a lo largo de los costados de la edificación a partir de la placa de cubierta de la plataforma y hasta el último piso.

**Parágrafo.** En las áreas con tratamiento de renovación urbana en la sub modalidad de reactivación de Sector Urbano Especial, el aislamiento posterior, y el lateral si es del caso, se exige a partir del nivel superior de cubierta del primer piso.

**Artículo 294º. Aislamientos entre construcciones de un mismo predio, proyecto o conjunto.** Cuando en un proyecto se propongan edificaciones aisladas o torres independientes, se aplican las siguientes disposiciones sobre aislamientos entre ellas:

- 1. El aislamiento entre fachadas de edificaciones aisladas, con servidumbre de vista, es de mínimo seis metros (6.00 m) para edificaciones hasta de cinco (5) pisos; y de siete metros (7.00 m) para edificaciones de seis (6) o más pisos. Estas distancias deben medirse a partir del borde exterior de la fachada o del voladizo si lo posee, según se observa en el siguiente gráfico.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** de 20 **21 MAY 2014**

Gráfica N° 28. Aislamiento entre fachadas de edificaciones aisladas en un mismo proyecto.



2. El aislamiento entre una fachada que pueda generar servidumbre de vista y una fachada sin servidumbre de vista, es de mínimo cinco metros (5.00 m) para edificaciones hasta cinco (5) pisos; y de seis metros (6.00 m) para edificaciones de seis (6) o más pisos. Estas distancias deben medirse a partir del borde exterior de la fachada o del voladizo si lo posee, según se observa en el anterior gráfico.

3. El aislamiento entre fachadas laterales que no tengan servidumbre de vista, será de mínimo cinco metros (5.00 m) para edificaciones hasta cinco (5) pisos; y de seis metros (6.00 m) para edificaciones de seis (6) pisos en adelante, según se observa en el anterior gráfico.

**Parágrafo.** La aplicación de estos aislamientos, no exige del cumplimiento de los exigidos contra predios colindantes, según lo definido para el correspondiente sector.

**Artículo 295°. Retiro de construcción en esquina, con ochava, chaflán o similar.** Toda edificación en esquina, que no requiera antejardín, y cuyo andén sea igual o inferior a tres metros con sesenta centímetros (3.60m) debe cumplir con un retiro de construcción en forma de ochava, chaflán o similar.

El radio mínimo para la aplicación del retiro de construcción en la esquina, en áreas de actividad residencial es de tres metros (3.00 m) y en otras áreas de actividad es de cinco metros (5.00 m). Toda forma geométrica diferente a ochava o chaflán debe quedar inscrita dentro de los radios antes determinados, según se observa en los siguientes gráficos:

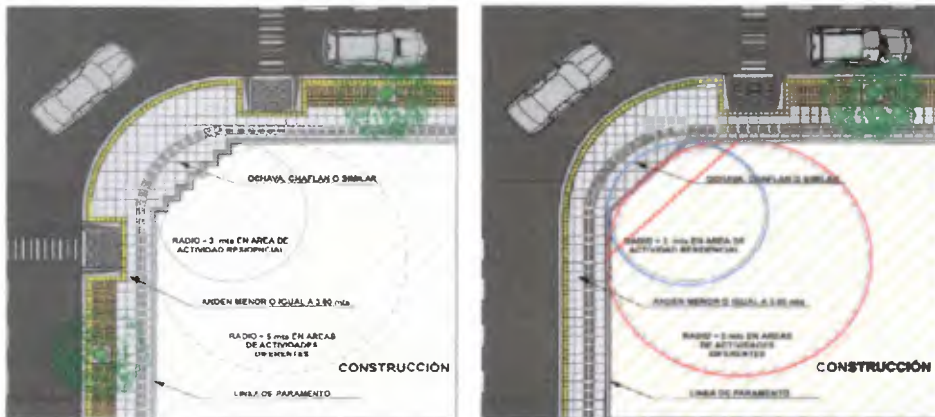
*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. **011** de 20**14** MAY 2014

Gráfica N° 29. Retiro de construcción en esquina, ochava o chaflán.



**Artículo 296°. Aislamientos respecto a borde y pie de talud.** Son franjas de terreno que deben ser tratadas como zonas verdes empedradas con estructuras o canales para control de aguas y estar libres de edificaciones. En el área de aislamiento se permiten únicamente andenes o senderos peatonales, alamedas y ciclorrutas. La dimensión mínima y condiciones de estos aislamientos son resultantes de la correcta aplicación de las "Normas Técnicas para el Control de la Erosión" y la Resolución 1294 de 2009 expedidas por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDBM) o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Artículo 297°. Ronda hídrica o aislamiento mínimo de protección en cauces de fuentes hídricas.** La clasificación de las corrientes hídricas se acoge a lo determinado en la Resolución 1294 de 2009 expedida por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDBM) Manual de normas geotécnicas o la norma que la modifique, adicione o sustituya, donde se establecen las clases de cauces.

En las rondas hídricas de protección de cauces permanentes o drenajes de invierno localizadas en las áreas urbanas, la distancia mínima de aislamiento será de treinta metros (30 m) para los cauces principales o de primer orden, de veinte metros (20 m) para los cauces secundarios y de quince metros (15 m) para las corrientes de tercer orden, medidos a partir de la cota máxima de inundación, la corona del talud, o el borde interno de la canalización según sea el caso.

Los cauces principales corresponden al Río Surata y Río de Oro; los secundarios son los de la Quebrada la Iglesia actualmente canalizada. Para el caso del Río Surata se deben realizar los estudios para la determinación de la cota máxima de inundación.

**Artículo 298°. Zona de manejo del espacio público.** Como espacio público complementario a la ronda hídrica se debe implementar una franja de veinte metros (20 m) de ancho para las corrientes de primer orden y de diez metros (10 m) para las corrientes de segundo orden, contados a partir del borde externo de la citada ronda. Esta zona puede contener lugares de estancia, recreación, senderos peatonales, ciclorrutas y vías vehiculares. El área que ocupa esta zona de manejo del espacio público puede formar parte de las áreas de cesión tipo A si es del caso.

**Artículo 299°. Aislamientos para plantas de tratamiento de aguas residuales.** Los aislamientos mínimos alrededor de las plantas de tratamiento de aguas residuales serán los determinados por la autoridad ambiental competente y la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A E.S.P.

*[Firma manuscrita]*





## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

Cuando las plantas de tratamiento de aguas residuales se ubiquen en zonas aledañas a las áreas de actividad residencial deben contemplar medidas que prevengan y garanticen que las viviendas construidas o proyectadas no se afectarán por las emisiones atmosféricas ni por olores ofensivos y demás impactos que puedan generar, y así establecer aislamientos mínimos que permitan los desarrollos en su entorno.

La construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales, además de las normas ambientales debe garantizar que las estructuras de tratamiento se localicen fuera de las zonas de aislamiento de cauces o rondas hídricas.

**Artículo 300°. Aislamiento a redes eléctricas.** Los aislamientos o retiros mínimos en altura y distancia horizontal a las líneas transmisoras y distribuidoras de energía, subestaciones y demás, son los que determine la empresa de energía propietaria de estas, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) y demás normas vigentes para el efecto.

**Artículo 301°. Aislamiento a estructuras especiales necesarias para la prestación de servicios públicos y de telecomunicaciones.** Respecto a estructuras tales como oleoductos, gasoductos, colectores y redes matrices de servicios públicos, antenas de telecomunicaciones y similares se deben respetar los aislamientos establecidos por cada una de las entidades competentes y la normativa nacional y municipal vigente sobre la materia

**Artículo 302°. Incidencia de los aislamientos, retrocesos y antejardines en el índice de ocupación.** La ocupación resultante del terreno puede ser inferior a los índices máximos permitidos para cada sector, pues queda supeditado al cumplimiento de los aislamientos, afectaciones, retrocesos, densidades habitacionales y demás normas aplicables.

**Artículo 303°. Limitaciones a las construcciones en ladera.** La construcción de edificaciones sobre ladera está sujeta a las limitaciones establecidas en las normas geotécnicas de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) mediante la Resolución 1294 de 2009 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, la cual entre otras normas establece que:

1. No se permite la construcción de edificaciones sobre taludes o laderas con pendiente natural original del terreno superior al cincuenta y siete por ciento (57%) o treinta grados (30°).
2. No se permite la realización de cortes para construir terrazas destinadas a la colocación de edificaciones en laderas con pendiente natural del terreno superior cincuenta y siete por ciento (57%) o treinta grados (30°)
3. No se permite la construcción de edificaciones sobre rellenos en ladera.

**Artículo 304°. Edificaciones permanentes.** Para la aplicación de las normas que regulan los empates volumétricos o empate estricto, se define como "edificación permanente" toda construcción mayor o igual a cuatro (4) pisos sin contabilizar sótanos o semisótanos, que haya sido debidamente licenciada y construida a partir de la correcta aplicación de las normas vigentes en la época

Las edificaciones permanentes pueden ser de tipología continua si están construidas hasta los linderos laterales, pareada si conserva aislamiento lateral en uno de sus costados, de tipología aislada o aislada con plataforma

**Artículo 305°. Empate estricto contra edificaciones permanentes.** Todo predio que colinde lateralmente con edificaciones permanentes, debe aplicar el empate estricto contra éstas según lo establezca el Artículo 306° "Empate estricto en zonas con tipología continua", Artículo 307° "Empate estricto en zonas con tipología aislada donde se permite pareada", Artículo 308° "Empate estricto en zonas con tipología aislada donde no se permite pareada" y Artículo 309° "Tipología aislada desde el cuarto piso o aislada con plataforma" del presente Plan de Ordenamiento Territorial

Si la edificación colindante tiene tres pisos o menos, es decir no se considera edificación permanente, no se permite el empate estricto debiendo cumplir los aislamientos según la tipología de la zona.



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

Para no generar nuevas culatas el empate estricto debe darse tanto en planta como en alzado. Si la edificación nueva es mayor a la permanente, en estas zonas se debe cumplir con los aislamientos según la altura de la nueva edificación y la dimensión de los antejardines establecidos en este Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 1.** Por la aplicación del empate estricto el índice de ocupación podrá ser superior al establecido en las fichas normativas para los sectores y subsectores, sin sobrepasar el índice de ocupación máximo permitido que es de 0,70, y siempre se debe cumplir con las dimensiones de los aislamientos según la altura y tipología de la edificación exceptuando la zona del empate estricto. Igualmente, no está permitido ocupar la zona de aislamiento posterior definida en este Plan de Ordenamiento Territorial, excepto para los predios con usos diferentes a vivienda en la zona con tratamiento de renovación de reactivación, sub modalidad Sector Urbano Especial del Centro Tradicional, delimitada entre las Calles 34 y 45 y las Carreras 9ª y 18, que se encuentren fuera de la zona del Centro Fundacional y Administrativo definida en el Artículo 87º "Zonas de interés histórico y especial", en los cuales se permite ocupar el aislamiento posterior en primer y segundo piso si la tipología es continua o aislada, y hasta el tercer piso si la tipología es aislada con plataforma.

**Parágrafo 2.** Las tipologías continua, pareada, aislada donde se permite pareada, aislada y aislada desde el tercer piso o aislada con plataforma, cerramientos de predios y otros empates de que trata el presente Plan de Ordenamiento Territorial, deben cumplir con la separación sísmica entre estructuras adyacentes y derivas contempladas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan

**Artículo 306º. Empate estricto en zonas con tipología continua.** Las siguientes condiciones aplican para todas las dimensiones de frentes de predios, si los predios colindantes son:

EMPATE ERICTO EN ZONAS CON TIPOLOGÍA CONTINUA	
Casos	Gráfica
<p>1. Los predios colindantes son edificaciones permanentes continuas. La nueva construcción debe adosarse a cada una de las edificaciones. Como se observa en el siguiente gráfico:</p> <p>Gráfica N° 30. Predios con edificaciones permanentes continuas.</p>	
<p>2. Los predios colindantes son edificaciones permanentes aisladas. La nueva construcción debe plantear aislamientos laterales de acuerdo con su altura máxima en ambos costados.</p> <p>Gráfica N° 31. Predios con edificaciones permanentes aisladas.</p>	



# CONCEJO DE BUÇARAMANGA

## 011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGIA CONTINUA	
Casos	Gráfica
<p>3. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación continua. La nueva edificación debe plantear aislamiento lateral de acuerdo con su altura máxima en el lindero colindante con la edificación aislada y en el costado opuesto se adosará a la edificación permanente.</p> <p>Gráfica N° 32. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación continua.</p>	
<p>4. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación permanente aislada con plataforma. La nueva edificación debe plantear aislamiento lateral de acuerdo con su altura máxima en el lindero colindante con la edificación aislada y en el costado opuesto se adosará a la edificación hasta llegar a la altura de la plataforma y desde este nivel en adelante aplicar el aislamiento lateral correspondiente a su altura máxima.</p> <p>Gráfica N° 33. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación permanente aislada con plataforma.</p>	
<p>5. Los predios colindantes son edificaciones permanentes aisladas con plataforma. La nueva edificación debe adosarse a las edificaciones aisladas con plataforma hasta llegar a la altura de las plataformas en cada uno de sus costados y desde este nivel en adelante aplicar el aislamiento lateral correspondiente a su altura máxima.</p> <p>Gráfica N° 34. Predios con edificaciones permanentes aisladas con plataforma.</p>	
<p>6. Uno de los predios es una edificación permanente aislada con plataforma y el otro es una edificación permanente continua. La nueva edificación debe adosarse a la edificación aislada con plataforma hasta llegar a la altura de la plataforma y desde este nivel en adelante aplicar el aislamiento lateral correspondiente a la altura máxima normativa; y en el costado opuesto se adosará a la edificación continua. Como se observa en el siguiente gráfico</p> <p>Gráfica N° 35. Uno de los predios es una edificación permanente aislada con plataforma y el otro es una edificación permanente continua.</p>	

**Artículo 307°. Empate estricto en zonas con tipología aislada donde se permite pareada.** Las siguientes condiciones aplican para todas las dimensiones de frentes de predios, si los predios colindantes con frente a la vía pública son:





# CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY. 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

1. Si el predio objeto de licencia de construcción cuenta con un frente  $\geq 10$  y  $\leq 16$  metros la altura máxima permitida es de seis (6) pisos, y la tipología exigida es pareada, no obstante si los predios colindantes con frente a la vía pública son:

EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGIA AISLADA DONDE SE PERMITE PAREADA predio con un frente $\geq 10$ y $\leq 16$ metros	
Casos	Gráfica
<p>a. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación no permanente continua. La nueva construcción debe adosarse a la edificación permanente y plantear aislamiento lateral en el costado opuesto.</p> <p>Gráfica N° 36. Edificación permanente y el otro es una edificación no permanente</p>	
<p>b. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación permanente aislada. La nueva construcción debe adosarse a la edificación determinada como edificación continua y plantear aislamiento lateral en el costado opuesto.</p> <p>Gráfica N° 37. Edificación permanente y el otro es una construcción aislada.</p>	
<p>c. Uno de los predios es una edificación no permanente continua y el otro es una edificación permanente pareada adosada al lindero colindante del predio objeto de licencia. La nueva construcción debe adosarse a la edificación pareada y plantear aislamiento lateral en el costado opuesto.</p> <p>Gráfica N° 38. Construcción no permanente y el otro es una edificación pareada adosada al lindero colindante del predio objeto de la licencia.</p>	
<p>d. Uno de los predios es una edificación no permanente continua y el otro es una edificación permanente pareada con aislamiento lateral existente hacia el lindero colindante con el predio objeto de licencia. La nueva construcción debe adosarse a la edificación no permanente y plantear aislamiento lateral en el costado opuesto.</p> <p>Gráfica N° 39. Edificación no permanente y el otro es una edificación pareada con aislamiento lateral existente hacia el lindero colindante con el predio objeto de licencia.</p>	

874



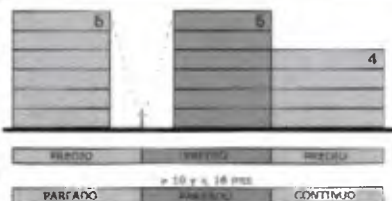


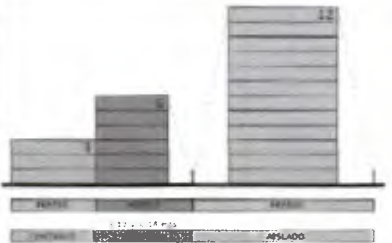
# CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGIA AISLADA DONDE SE PERMITE PAREADA predio con un frente $\geq 10$ y $\leq 16$ metros	
Casos	Gráfica
<p>e. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación permanente pareada con aislamiento lateral existente hacia el lindero colindante con el predio objeto de licencia. La nueva edificación debe adosarse a la edificación permanente y plantear aislamiento lateral en el costado opuesto.</p> <p>Gráfica N° 40. Edificación permanente y el otro es una edificación pareada con aislamiento lateral existente hacia el lindero colindante con el predio objeto de licencia.</p>	
<p>f. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación permanente pareada adosada al lindero del predio. La nueva edificación debe adosarse a las dos edificaciones hasta alcanzar sus alturas. Si la edificación objeto de licencia cuenta con más pisos que una de las dos edificaciones permanentes el aislamiento lateral exigido se aplicará en el lindero donde la altura de la edificación vecina sea la más baja.</p> <p>Gráfica N° 41. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación permanente pareada.</p>	
<p>g. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes continuas y el predio objeto de licencia les sobrepasa en altura. La nueva edificación debe adosarse a las dos edificaciones hasta alcanzar su altura, y si la edificación objeto de licencia cuenta con más pisos que las edificaciones colindantes debe aislarse de la de menor altura. En todos los casos debe por lo menos aislarse de una de ellas.</p> <p>Gráfica N° 42. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes.</p>	
<p>h. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación no permanente continua. La nueva edificación debe adosarse a la no permanente y dejar el aislamiento exigido en el lindero que colinda con la construcción aislada. Como se observa en el siguiente gráfico.</p> <p>Gráfica N° 43. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación no permanente.</p>	

*[Firma manuscrita]*



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGÍA AISLADA DONDE SE PERMITE PAREADA predio con un frente $\geq 10$ y $\leq 16$ metros	
Casos	Gráfica
<p>i. Los dos predios colindantes con frente a la vía pública son edificaciones no permanentes continuas. La nueva edificación debe adosarse a uno de sus linderos laterales y dejar el aislamiento exigido en el lindero opuesto.</p> <p>Gráfica N° 44. Los dos predios colindantes son edificaciones no permanentes.</p>	
<p>j. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación permanente pareada con aislamiento hacia el predio objeto de licencia. La nueva edificación debe dividir en dos la dimensión del aislamiento lateral exigido de acuerdo con su altura total, generando aislamientos laterales en ambos linderos, este aislamiento nunca podrá ser inferior a dos metros (2 m). En este caso las ventanas permitidas hacia estos aislamientos serán ventanas altas que no generen servidumbre de vista, sobre las edificaciones vecinas (altura mínima de piso terminado al marco inferior de la ventana 1,80 m).</p> <p>Gráfica N° 45. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación permanente pareada con aislamiento hacia el predio objeto de licencia.</p>	
<p>k. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación permanente pareada y adosada al lindero colindante con el predio objeto de licencia. La nueva edificación debe adosarse a la edificación pareada y plantear el aislamiento lateral en el costado opuesto. Como se observa en el siguiente gráfico.</p> <p>Gráfica N° 46. Uno de los predios es una edificación aislada y el otro es una edificación permanente pareada adosada al lindero colindante con el predio objeto de licencia.</p>	
<p>l. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes aisladas. La nueva edificación debe dividir en dos la dimensión del aislamiento lateral exigido de acuerdo con su altura total, generando aislamientos laterales en ambos linderos, este aislamiento nunca podrá ser inferior a dos metros (2 m). En este caso las ventanas permitidas hacia estos aislamientos serán ventanas altas que no generen servidumbre de vista, (altura mínima de piso terminado al marco inferior de la ventana 1,80 m).</p> <p>Gráfica N° 47. Los dos predios colindantes son edificaciones aisladas.</p>	

*[Firma]*





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGIA AISLADA DONDE SE PERMITE PAREADA predio con un frente $\geq 10$ y $\leq 16$ metros	
Casos	Gráfica
<p>m. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas y tienen sus aislamientos laterales colindantes al predio objeto de licencia. La nueva edificación debe dividir en dos la dimensión del aislamiento lateral exigido de acuerdo con su altura total, generando aislamientos laterales en ambos linderos, este aislamiento nunca podrá ser inferior a dos metros (2 m). En este caso las ventanas permitidas hacia estos aislamientos serán ventanas altas que no generen servidumbre de vista, (altura mínima de piso terminado al marco inferior de la ventana 1,80 m).</p> <p>Gráfica N° 48. Los dos predios colindantes son edificaciones pareadas y tienen sus aislamientos laterales colindantes al predio objeto de licencia.</p>	
<p>n. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas y adosadas a los linderos del predio objeto de licencia. La nueva edificación puede adosarse a ambos linderos convirtiéndose en una edificación con tipología continua, que no puede sobrepasar un índice de ocupación de 0,70.</p> <p>Gráfica N° 49. Los dos predios colindantes son edificaciones pareadas y ambos están adosados a los linderos del predio objeto de licencia.</p>	
<p>o. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas, una de ellas tiene su edificación adosada al lindero del predio objeto de licencia y el otro tiene su aislamiento lateral colindante al predio objeto de licencia. La nueva edificación debe adosarse a la edificación pareada que está adosada al lindero del predio y plantear el aislamiento lateral en el costado opuesto.</p> <p>Gráfica N° 50. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas, pero uno de ellos tiene su edificación adosada al lindero del predio objeto de licencia y el otro tiene su aislamiento lateral colindante al predio objeto de licencia.</p>	

2) Si el predio objeto de licencia de construcción cuenta con un frente mayor a dieciséis metros ( $> 16$  metros) la altura es libre y la tipología exigida es aislada, no obstante si los predios colindantes con frente a la vía pública son:



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGIA AISLADA DONDE SE PERMITE PAREADA predio con un frente > 16 metros	
Casos	Gráfica
<p>a. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación no permanente continua. La nueva edificación debe adosarse a la edificación permanente hasta su máxima altura y a partir de ésta aplicar el aislamiento lateral exigido. En el costado opuesto se exige aislamiento lateral desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano, según las dimensiones exigidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.</p> <p>Gráfica N° 51. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación no permanente continua.</p>	
<p>b. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación permanente aislada. La nueva edificación debe adosarse a la edificación permanente hasta su altura máxima y desde este nivel aplicar el aislamiento lateral exigido. En el costado opuesto se exige aislamiento lateral desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano. Como se observa en el siguiente gráfico.</p> <p>Gráfica N° 52. Uno de los predios es una edificación permanente y el otro es una edificación aislada.</p>	
<p>c. Uno de los predios es una edificación no permanente continua y el otro es una edificación permanente pareada y adosada al lindero colindante del predio objeto de licencia. La nueva edificación debe adosarse a la edificación pareada hasta su altura máxima y desde su nivel más alto aplicar el aislamiento lateral exigido. En el costado opuesto se exigirá aislamiento lateral desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano.</p> <p>Gráfica N° 53. Uno de los predios es una edificación no permanente y el otro es una edificación permanente pareada.</p>	
<p>d. Uno de los predios es una edificación no permanente continua y el otro es una edificación permanente pareada con aislamiento lateral hacia el lindero colindante con el predio objeto de licencia. La nueva edificación debe aplicar aislamientos laterales en ambos costados desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano.</p> <p>Gráfica N° 54. Uno de los predios es una edificación no permanente y el otro es una edificación permanente pareada con aislamiento lateral hacia el lindero colindante con el predio objeto de licencia.</p>	



# CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGIA AISLADA DÓNDE SE PERMITE PAREADA predio con un frente > 16 metros	
Casos	Gráfica
<p>e. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación permanente pareada con aislamiento lateral existente hacia el lindero colindante con el predio objeto de licencia. La nueva edificación debe adosarse a la permanente hasta su altura máxima y desde este nivel aplicar el aislamiento lateral exigido. En el costado opuesto se exigirá aislamiento lateral desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano.</p> <p>Gráfica N° 55. Uno de los predios es una edificación permanente y el otro es una edificación pareada.</p>	
<p>f. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación permanente pareada adosada al lindero colindante del predio objeto de licencia. La nueva edificación debe adosarse a las dos edificaciones hasta alcanzar su altura, y si la edificación objeto de licencia cuenta con más pisos, en estos se aplicaran aislamientos laterales hacia ambos linderos.</p> <p>Gráfica N° 56. Uno de los predios es una edificación permanente y el otro es una edificación pareada adosada al lindero colindante del predio objeto de licencia.</p>	
<p>g. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes continuas. La nueva edificación debe adosarse a las dos edificaciones permanentes hasta la altura máxima de cada edificación permanente, y desde este nivel hacia los pisos superiores que se construyan se debe cumplir con los aislamientos laterales exigidos en cada uno de los linderos.</p> <p>Gráfica N° 57. Los dos predios colindantes son "edificaciones permanentes"</p>	
<p>h. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación permanente pareada con aislamiento hacia el predio objeto de licencia. La nueva edificación debe aplicar aislamientos laterales desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano en ambos costados.</p> <p>Gráfica N° 58. Uno de los predios es una edificación aislada y el otro es una edificación pareada con aislamiento hacia el predio objeto de licencia.</p>	





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

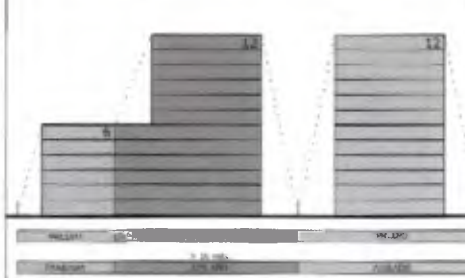
## EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGIA AISLADA DONDE SE PERMITE PAREADA predio con un frente > 16 metros

### Casos

i. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación permanente pareada adosada al lindero colindante con el predio objeto de licencia. La nueva edificación debe adosarse a la construcción pareada hasta su altura máxima y desde el nivel más alto de ésta aplicar el aislamiento lateral exigido. En el costado opuesto se exigirá aislamiento lateral desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano.

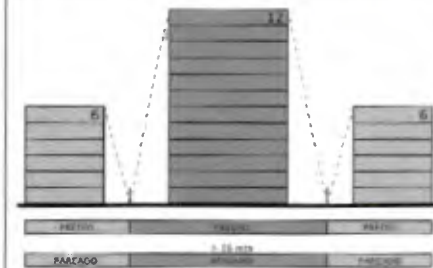
Gráfica N° 59. Uno de los predios es una edificación aislada y el otro es una edificación pareada adosada al lindero colindante con el predio objeto de licencia.

### Gráfica



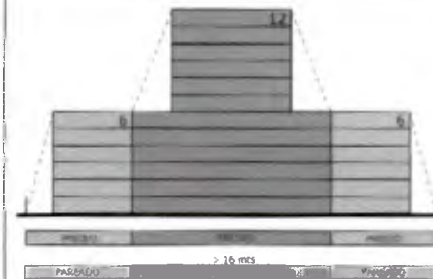
j. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas y tienen sus aislamientos laterales colindantes al predio objeto de licencia. La nueva edificación debe aplicar aislamientos laterales desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano en ambos costados.

Gráfica N° 60. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas y tienen sus aislamientos laterales colindantes al predio objeto de licencia.



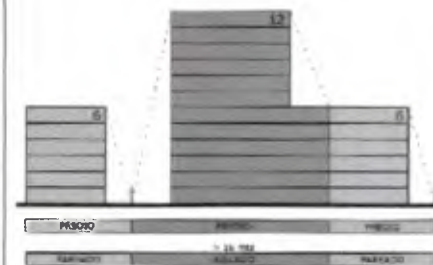
k. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas y ambos están adosados a los linderos del predio objeto de licencia. La nueva edificación debe adosarse a las dos edificaciones pareadas hasta alcanzar su altura, si la edificación objeto de licencia cuenta con más pisos se aplicaran aislamientos laterales en ambos linderos.

Gráfica N° 61. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas y ambos están adosados a los linderos del predio objeto de licencia.



m. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas, pero una de ellas tiene su edificación adosada al lindero del predio objeto de licencia y la otra tiene su aislamiento lateral colindante al predio objeto de licencia. La nueva edificación debe adosarse a la edificación pareada que está adosada al lindero del predio, si la edificación objeto de licencia cuenta con más pisos que la edificación pareada, en estos pisos se aplicará aislamiento lateral. En el costado opuesto se aplicará aislamiento lateral desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano.

Gráfica N° 62. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes pareadas, pero uno de ellos tiene su edificación adosada al lindero del predio objeto de licencia y el otro tiene su aislamiento lateral colindante al predio objeto de licencia.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014 de 20

**Artículo 308°. Empate estricto en zonas con tipología aislada donde no se permite pareada.** Las siguientes condiciones aplican para todas las dimensiones de frentes de predios, si los predios colindantes con frente a la vía pública son:

EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGÍA AISLADA DONDE NO SE PERMITE PAREADA	
Casos	Gráfica
<p>1. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación no permanente continua. La nueva construcción debe aplicar aislamientos laterales desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano en ambos costados.</p> <p>Gráfica N° 63. Uno de los predios es una edificación permanente aislada y el otro es una edificación no permanente.</p>	
<p>2. Los dos predios colindantes son edificaciones no permanentes continuas. La nueva construcción debe aplicar aislamientos laterales desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano en ambos costados.</p> <p>Gráfica N° 64. Los dos predios colindantes con frente a la vía pública son edificaciones no permanentes continuas.</p>	
<p>3. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes aisladas. La nueva edificación debe aplicar aislamientos laterales desde el nivel natural del terreno o desde la placa superior de cubierta del semisótano en ambos costados. Como se observa en el siguiente gráfico.</p> <p>Gráfica N° 65. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes aisladas.</p>	

**Artículo 309°. Tipología aislada desde el cuarto piso o aislada con plataforma.** Las siguientes condiciones aplican para todas las dimensiones de frentes de predios, si los predios colindantes con frente a la vía pública son.



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGÍA AISLADA CON PLATAFORMA	
Casos	Gráfica
<p>1. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación no permanente. La nueva construcción debe adosarse a la edificación determinada como edificación permanente hasta su máxima altura y desde el nivel más alto de ésta aplicar el aislamiento lateral exigido. En el costado opuesto se adosa a la edificación colindante hasta el tercer piso y del cuarto piso en adelante se exige el aislamiento lateral normativo, como se observa en el siguiente gráfico.</p> <p>Gráfica N° 66. Una edificación es permanente continua y el otro es una edificación no permanente.</p>	
<p>2. Los dos predios colindantes son "edificaciones permanentes". La nueva construcción debe adosarse a las dos edificaciones permanentes hasta la altura respectiva de cada una de éstas y desde este nivel hacia los pisos superiores que se construyan se exigen los aislamientos laterales normativos en cada uno de los linderos.</p> <p>Gráfica N° 67. Los dos predios colindantes son edificaciones permanentes.</p>	
<p>3. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación permanente aislada con plataforma. La nueva construcción debe adosarse a la edificación permanente hasta su altura máxima y desde el nivel más alto de la ésta aplicar el aislamiento lateral exigido. En el costado opuesto se adosa a la edificación colindante hasta el tercer piso y del cuarto piso en adelante se exige el aislamiento lateral normativo. Como se observa en el siguiente gráfico.</p> <p>Gráfica N° 68. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación aislada con plataforma.</p>	
<p>4. Uno de los predios es una construcción aislada con plataforma y el otro es una edificación no permanente. La nueva construcción se adosa a las edificaciones colindantes hasta el tercer piso y del cuarto piso en adelante se exigen los aislamientos laterales normativos en sus dos costados.</p> <p>Gráfica N° 69. Uno de los predios es una construcción aislada con plataforma y el otro es una edificación no permanente con altura entre uno piso y tres pisos.</p>	





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY 2014 de 20

EMPATE ESTRICTO EN ZONAS CON TIPOLOGÍA AISLADA CON PLATAFORMA	
Casos	Gráfica
<p>5. Los dos predios colindantes con frente a la vía pública son edificaciones no permanentes. La nueva construcción se adosa a las edificaciones colindantes hasta el tercer piso y del cuarto piso en adelante se exigen los aislamientos laterales en sus dos costados, como se observa en el siguiente gráfico.</p> <p>Gráfica N° 70. Los dos predios colindantes con frente a la vía pública son edificaciones no permanentes con altura entre un piso y tres pisos máximo.</p>	
<p>8. Los dos predios colindantes son construcciones permanentes aisladas con plataforma. La nueva construcción se adosa a las edificaciones colindantes hasta el tercer piso y del cuarto piso en adelante se exigen los aislamientos laterales en sus dos costados como se observa en el siguiente gráfico.</p> <p>Gráfica N° 71. Los dos predios colindantes son construcciones aisladas con plataforma.</p>	

**Artículo 310°. Índices.** Son indicadores que determinan el aprovechamiento máximo de cada predio en cuanto a su edificabilidad, incluyendo la ocupación máxima del suelo y el área máxima de construcción permitida en el área ocupada, hasta un tope de edificabilidad. En este Plan de Ordenamiento Territorial los índices determinados son siempre los máximos permitidos por norma y aplican sobre área neta a excepción de las áreas con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo.

**Parágrafo.** La edificabilidad máxima de un predio puede ser mayor a la establecida en los índices normativos en razón a la aplicación de los distintos tipos de empate estricto, bonificaciones y/o excepciones contenidas en este Plan.

**Artículo 311°. Índice de Ocupación (I.O.).** Es el cociente que resulta de dividir el área construida del primer piso por el área total del predio, se aplica sobre el área neta urbanizable, a excepción de los sectores de renovación en la modalidad de redesarrollo donde se aplica sobre área útil por manzana. Indica el porcentaje máximo del área del predio que se puede ocupar en primer piso bajo cubierta.

**Artículo 312°. Índice de Construcción (I.C.).** Es el cociente que resulta de dividir el área total construida por el área total del predio; se aplica sobre el área neta urbanizable, a excepción de los sectores de renovación en la modalidad de redesarrollo, donde se aplica sobre el área útil del plan parcial o según los lineamientos normativos detallados para el desarrollo de la zona. Indica la cantidad máxima de metros cuadrados construidos permitida por la norma urbanística, sin contabilizar las zonas determinadas en el Artículo 314° "Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción" del presente Plan.

**Parágrafo.** La imposibilidad de cumplir con las exigencias de cupos de parqueo asociados al uso limita el aprovechamiento del índice de construcción permitido.

**Artículo 313°. Aplicación de índices.** Ningún proyecto urbanístico o construcción puede sobrepasar los índices normativos determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial, a menos que le sean aplicables alguna o algunas de las excepciones y/o bonificaciones aquí establecidas.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

**Parágrafo 1.** En las zonas con tratamiento de reactivación en la sub modalidad de sector urbano especial, los predios con usos diferentes a vivienda, independiente del área de actividad, podrán ocupar el aislamiento posterior en primer, segundo y tercer piso, debiendo aplicar los aislamientos exigidos a partir del cuarto piso y/o placa de cubierta del tercer piso según la tipología edificatoria de la zona normativa.

**Parágrafo 2.** Los predios ubicados en el área de actividad múltiple tipo 2, localizados en el sector sur de la vía Bucaramanga-Girón con tratamiento de Consolidación con Recuperación y Rehabilitación de Espacio Público, podrán ocupar el aislamiento posterior en primer, segundo y tercer piso, debiendo aplicar los aislamientos exigidos a partir del cuarto piso según la tipología edificatoria de la zona normativa definida en la ficha normativa.

**Parágrafo 3.** En los parques industriales y/o comerciales, adoptados y aprobados mediante plan parcial, los índices de ocupación y construcción serán los aprobados por el acto administrativo que lo adopta, para lo cual en el momento del trámite de la licencia deben aportar ante el Curador Urbano copia del plan parcial o de los planos urbanísticos aprobados para tal fin.

Las unidades de propiedad privada que resultaron del proceso de subdivisión del plan parcial y/o proyecto urbano general, deben dar cumplimiento a lo establecido en el régimen de propiedad horizontal respecto a: aislamientos, alturas, dimensiones y características de los elementos integrales de las zonas comunes, perfiles viales, tipologías y volumetría.

**Artículo 314°. Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción.** No se incluyen dentro del cálculo del índice de construcción:

1. Los sótanos y semisótanos siempre y cuando estén destinados exclusivamente a parqueo, áreas de depósitos y/o lockers, oficina de administración, cuartos de basura, cuartos técnicos para instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, planta eléctrica y/o motobombas.

2. Las áreas o pisos destinados a parqueo en las edificaciones, cuando se deje la totalidad de éstos para el uso de parqueaderos, oficina de administración, depósitos y/o lockers, y se traten los vanos de fachada de dichos pisos con quiebravistas (persianas) o similar tipo de ventanearía de los demás pisos de la edificación. Estos pisos destinados a parqueo, siempre deben mantener el uso exclusivo de parqueadero y no se permite el desarrollo de ningún tipo de actividad comercial, de servicios, industrial y/o dotacional.

No obstante lo anterior, estos pisos de parqueo, al igual que todos los demás pisos de la edificación, deben tenerse en cuenta para el cálculo de los aislamientos y/o retrocesos.

3. Los patios internos con áreas mayores a nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>) y lado mínimo de tres metros (3 m).

4. Las áreas comunes de circulación, escaleras y rampas peatonales.

5. Fosos de ascensores, tanques de agua y cuartos técnicos para instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, planta eléctrica, motobombas y/o similares.

6. El área correspondiente hasta dos (2) pisos de las edificaciones especializadas para parqueaderos abiertos al público o de uso público, siempre y cuando se construyan como mínimo seis (6) pisos de éste uso.

Todas las áreas construidas no exceptuadas en este artículo, se tendrán en cuenta en el cálculo del índice de construcción.

**Parágrafo.** En caso de aplicarse lo determinado en los numerales 2 y 6 del presente artículo debe hacerse el registro de las condiciones de lo actuado, en la resolución que concede la licencia de construcción y el documento de licencia expedido por el Curador Urbano y quedar registrado en la



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

escritura de reglamento de propiedad horizontal.

**Artículo 315°. Bonificaciones por las cuales se permite el incremento en edificabilidad.** Estas bonificaciones son aplicables en los subsectores y predios con tipología edilicia aislada y/o aislada con plataforma.

**1. Plazas o plazoletas en predios esquineros.** Cuando el desarrollo de proyectos en predios esquineros proponga la conformación de una plaza o plazoleta de propiedad pública o privada en la esquina, que en cualquier caso permita la libre circulación peatonal sin ningún tipo de reja, cerramiento y/o cubierta, se concederá una bonificación sobre el potencial constructivo.

La edificabilidad adicional producto de la bonificación es la resultante de multiplicar el área de la plaza o plazoleta, descontado el antejardín, el retroceso frontal, aislamientos y andén exigidos, por el número de pisos producto de aplicar el índice máximo de construcción y/o la altura máxima permitidos según los sectores normativos. El área resultante, se dispondrá o concretará en el número de pisos adicionales correspondientes y se aprobará en la respectiva licencia de construcción.

Para acogerse a esta bonificación los predios esquineros deben tener frentes mayores o iguales a quince metros (15 m), siendo el área mínima de la plazoleta o espacio público adicional creado de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) y cinco metros (5.00 m) el lado mínimo o profundidad. Esta distancia debe ser medida perpendicularmente a cada vía y estar ubicada dentro del paramento de construcción.

Gráfica N° 72. Bonificación por plazas o plazoletas en predios esquineros.



**2. Plazas o plazoletas en predios medianeros.** Cuando el desarrollo de proyectos en predios medianeros proponga la conformación de una plaza o plazoleta de propiedad pública o privada que en cualquier caso permita la libre circulación peatonal sin ningún tipo de reja, cerramiento y/o cubierta, se concederá una bonificación sobre el potencial constructivo.

La edificabilidad adicional producto de la bonificación (AX) es la resultante de multiplicar el área de la plaza o plazoleta (A), descontado el antejardín, el retroceso frontal, aislamientos laterales y andén exigidos, por el número de pisos producto de aplicar el índice máximo de construcción (X) y/o la altura máxima permitidos según los sectores normativos. El área resultante (AX) se dispondrá o concretará en el número de pisos adicionales correspondientes y se aprobará en la respectiva licencia de construcción.

Para acogerse a esta bonificación los predios medianeros deben tener frentes mayores o iguales a veinte metros (20 m), siendo el área mínima de la plazoleta o espacio público adicional creado de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) y cinco metros (5.00 m) la profundidad mínima, la cual debe ser medida perpendicularmente a la vía y estar ubicada dentro del paramento de construcción.





## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

Gráfica N° 73. Bonificación por plazoleta medianera.



**3. Pasajes comerciales.** A los proyectos que propongan pasajes comerciales de propiedad pública o privada que permitan la libre circulación peatonal, que comuniquen vías vehiculares opuestas o dos costados de una manzana, y cuyas dimensiones libres sean mayores o iguales a cinco metros (5 m) de ancho por cinco metros (5 m) de altura, se les concederá una bonificación sobre el potencial constructivo, equivalente al área de circulación y estancia comprendida entre los frentes de los locales que lo delimiten (A).

Gráfica N° 74. Bonificación por pasaje comercial.



Estos pasajes podrán conformarse igualmente por agrupación de aislamientos posteriores de dos o más predios, en cuyo caso no se permite que éstos aislamientos estén cubiertos, siendo el área a bonificar (A) la correspondiente al área del aislamiento posterior normativo (AP), más las zonas de circulación y estancia (C) que se adicionen a lo largo de éste, las cuales deben tener como mínimo dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) de ancho y una altura libre mínima de cinco metros (5 m). En algunos casos las zonas de circulación y estancia (C) pueden llegar a ocupar gran parte del primer piso de la edificación o convertirse en planta libre. Para hacer efectiva la bonificación en estos casos se debe garantizar el libre paso entre dos o más costados de la manzana.

En los costados de estos pasajes, y en cumplimiento de las normas sobre usos del suelo, se pueden desarrollar usos comerciales, de servicios y/o dotacionales según sea el caso, así como accesos a edificaciones con uso residencial, comercial y/o de servicios y/o dotacionales de acuerdo con los usos permitidos.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** de 20 **27 MAY 2014**

Los accesos a los pasajes podrán ser controlados con cerramientos con mínimo el noventa y cinco por ciento (95%) de transparencia, aprobados en la respectiva licencia de construcción y ubicados por lo menos cinco metros (5m) hacia al interior del paramento de construcción; dichos controles únicamente podrán cerrarse en horarios nocturnos.

Gráfica N° 75. Bonificación por agrupación de aislamientos posteriores.



**4. Construcción de espacio público por costado de manzana.** Los predios con frente mayor o igual a quince metros (15 m) y altura libre permitida según la ficha normativa correspondiente, para los cuales se solicite licencia de construcción, pueden obtener una bonificación que permite una edificabilidad adicional a la definida para el respectivo sector (AB), la cual está sujeta a la construcción o rehabilitación del espacio público de todo el andén del costado de manzana (T) donde se ubique dicho predio, descontando el área correspondiente al andén del predio objeto de la solicitud (P) la cual debe ser construida o rehabilitada como una obligación de construcción.

Gráfica N° 76. Construcción de espacio público por costado de manzana.



Para el cálculo del área producto de la bonificación se aplicará la siguiente fórmula:

$$AB = \frac{A \times C}{V} \times IC$$

Donde:

*Handwritten signature*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

AB: Es la bonificación o área adicional que se permite construir.

A: Área del andén del frente de manzana que se debe construir o rehabilitar (T), descontando la correspondiente al andén localizado frente al predio objeto de solicitud (P).

C: Costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público, definido por la Secretaría de Planeación municipal, el cual se actualizará cada año mediante resolución de carácter general.

IC: índice de construcción establecido para el predio.

V: valor catastral por metro cuadrado de suelo del predio.

Para que el Curador Urbano pueda expedir la licencia de construcción, incluyendo el área adicional permitida por la bonificación, el solicitante debe diseñar el espacio público teniendo en cuenta lo previsto en el presente artículo, tramitar y obtener por parte de la Secretaría de Planeación la respectiva Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público según el literal d del numeral 2 del artículo 13 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y constituir con una compañía de seguros legalmente establecida en el país, una póliza de cumplimiento a favor del municipio de Bucaramanga, que garantice la ejecución y estabilidad de la obra en cuantía equivalente al cien por ciento (100%) del valor de la misma, calculado conforme a lo previsto en el presente artículo, con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición de la licencia. Esta póliza debe ser aprobada por parte de la Secretaría de Planeación Municipal al momento de la aprobación de la correspondiente Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público, como requisito previo a la expedición de la licencia de construcción. El original de la póliza de seguros debe ser entregado a la Secretaría de Planeación Municipal. Una copia de la póliza debidamente aprobada y una copia de la licencia de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público se aportarán al expediente de la licencia.

El titular de las licencias de construcción y de intervención y ocupación del espacio público, que adquiera esta bonificación debe construir la totalidad del espacio público con su amoblamiento según el diseño aprobado y entregarlo a la Secretaría de Planeación completamente terminado y dotado. Este será uno de los requisitos para que se le expida el Certificado de Permiso de Ocupación respectivo.

De no cumplirse con la construcción de este espacio público y haberse usado la bonificación en edificabilidad prevista en este artículo, el municipio hará efectiva la garantía de cumplimiento pudiendo ejercer la jurisdicción coactiva e imponer las sanciones urbanísticas previstas en la Ley por el incumplimiento de lo aprobado en la respectiva licencia de construcción.

Teniendo en cuenta que la construcción del espacio público es un deber urbanístico y que el mismo es inalienable, imprescriptible e inembargable, en caso de no ejecutarse el deber urbanístico y haberse hecho uso de la bonificación, la administración adelantará las actuaciones legales para recuperar el valor de la construcción o rehabilitación del espacio público pudiendo acudir a la jurisdicción o utilizar el proceso de cobro coactivo sin que se pueda alegar prescripción o caducidad. Por la misma condición del espacio público, en los procesos sancionatorios no se admitirá la prescripción y/o caducidad para imponer sanciones por parte de la administración.

Para efecto de adelantar el cobro coactivo, en el acto administrativo en que expida la licencia de intervención y ocupación del espacio público se definirá el valor de la obra que resulta del costo directo de la misma más un 50% y señalar el plazo en que debe estar ejecutada el cual debe coincidir con el término de vigencia de la licencia.

En éste acto administrativo se advertirá que en caso que se haga uso de la edificabilidad adicional y no se cumpla con lo previsto en la licencia, dicha resolución será el título para adelantar el cobro coactivo. Por esta razón en el acto administrativo correspondiente se señalará que en caso de adelantarse el cobro coactivo, el valor de la obra se ajustará anualmente desde la fecha de expedición de la resolución en el IPC más 10 puntos y se liquidará hasta la fecha en que se haga efectivo el pago.

Los dineros que se recauden por concepto de pago de las garantías de seguros ingresarán al Fondo para el Espacio Público y se destinarán a la ejecución o cofinanciación de las obras de espacio público.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

En el evento que el andén del costado de manzana donde se ubique el predio objeto de licencia haya sido construido o rehabilitado según las condiciones del Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga o se encuentre radicada en legal y debida forma una solicitud de licencia de construcción para un predio en el mismo costado de manzana que esté solicitando este tipo de bonificación, se permitirá la aplicación de dicha bonificación así:

- Construcción o rehabilitación del espacio público de todo el andén de otro de los costados de la misma manzana a la que pertenece el predio.
- Construcción o rehabilitación del espacio público de todo el andén del costado de la manzana ubicada frente al predio, es decir al otro lado de la calzada.
- Construcción o rehabilitación del espacio público de las vías que requieren mejoramiento de andenes prevista en el cuadro denominado "Mejoramiento de los andenes" de que trata el presente Plan. En este caso la Secretaría de Planeación señalará los tramos a intervenir.
- Construcción o rehabilitación del espacio público que requiere mejoramiento de andenes en los frentes de manzana de los equipamientos públicos. En este caso la Secretaría de Planeación señalará los tramos a intervenir.

Cuando ya exista una solicitud y/o aprobación de licencia de construcción para un predio en el mismo costado de manzana que esté usando este tipo de bonificación, la construcción del área correspondiente al andén localizado frente al predio de la nueva solicitud y/o licencia (P) debe ser descontada del área ya bonificada y reemplazada por otra área igual en uno de los costados, previa aprobación en la modificación de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público correspondiente.

En todos los caso de solicitud de aplicación de bonificación por construcción o rehabilitación del espacio público de un costado de manzana, el Curador urbano debe informar sobre ésta, a la Secretaría de Planeación y a los responsables de las demás solicitudes de licencia o licencias aprobadas en el mismo costado de manzana, una vez esté radicada en legal y debida forma la solicitud de Licencia urbanística.

En todos los casos aplica el principio de "primero en el tiempo, primero en el derecho"

**Parágrafo 1.** Con el fin de tener precisión sobre las áreas objeto de bonificación, en los cuadros de áreas de la licencia de construcción y de los planos correspondientes, se discriminarán los metros cuadrados aprobados por aplicación del índice de construcción permitido para el sector y los metros cuadrados adicionales aprobados por aplicación de la bonificación.

**Parágrafo 2.** Las unidades de vivienda o los metros cuadrados de otros usos producto de la edificabilidad otorgada por la aplicación o concreción de la bonificación, están exentos de la entrega de deberes urbanísticos para provisión de espacio público determinadas en este Plan.

**Parágrafo 3.** Para la aprobación del diseño del espacio público de que trata este artículo, el cual debe estar incluido en la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público previo a la expedición de la licencia de construcción, es necesario observar lo siguiente:

- Presentar el levantamiento topográfico del frente de manzana que defina el área objeto de la intervención, identificando cada uno de los predios con su nomenclatura, accesos vehiculares y peatonales con niveles, borde y rasante de la vía, arborización, amoblamiento, tapas, cajas y demás elementos de las redes de servicios públicos existentes.
- Presentar las actas de vecindad con la aprobación del propietario del predio para la ejecución de las obras.
- Cumplir con lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público (MEPB) incluyendo en todos los casos arborización y amoblamiento que incluya como mínimo: luminarias, bancas, cestas de basura, bolardos y alcorques.
- Garantizar los accesos a los predios y la no obstrucción de las redes de servicios públicos.
- Cumplir en todos los casos el perfil normativo del segmento de vía a intervenir.
- Cumplir con los demás requisitos que forman parte de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

011

21 MAY 2014  
de 20

**Parágrafo 4.** Lo previsto en este artículo se aplicará sin perjuicio de las obligaciones que se impongan en desarrollo de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para redes de servicios públicos o de particulares.

**Parágrafo 5.** Teniendo en cuenta que de conformidad con la legislación vigente no existen derechos adquiridos sobre el espacio público, en las licencias de construcción o de intervención y ocupación del espacio público que se expidan para la acceder a las bonificaciones de que trata este artículo, se podrán adoptar decisiones que modifiquen temas de espacio público en actos administrativos o licencias expedidas con anterioridad. En estos casos no se requerirá aceptación expresa y escrita de persona alguna.

**Parágrafo 6.** Las bonificaciones consagradas en este artículo, no son aplicables en zonas con tratamientos de desarrollo y/o mejoramiento integral en sus dos modalidades. En las zonas con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo podrán aplicarse estas bonificaciones exclusivamente en el desarrollo de los planes parciales correspondientes, y por lo tanto no aplica para el desarrollo de predios individuales con edificabilidad básica.

**Artículo 316°. Definición de accesibilidad al medio físico.** Es la condición que debe cumplir espacio público para que pueda ser utilizable por todas las personas en forma segura y de la manera más equitativa, autónoma y cómoda posible. Se realiza a través del diseño universal, que tiende a atender la mayor gama posible de personas, planeando espacios con dimensiones y formas apropiadas para su interacción, independiente de su tamaño, postura o movilidad; reconoce y respeta la diversidad física y sensorial entre las personas y las modificaciones por las cuales pasa nuestro cuerpo desde la infancia hasta la vejez.

**Artículo 317°. Normas relacionadas con accesibilidad y movilidad de los discapacitados y personas con limitaciones físicas en el espacio público.** Cualquier intervención o construcción de espacio público en la ciudad, debe prever la accesibilidad al medio físico, con diseños que permitan la circulación de las personas con limitaciones físicas, según las condiciones establecidas en esta norma, la Ley de accesibilidad 361 de 1997 y el Decreto 1538 de 2005, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen.

**Artículo 318°. Accesibilidad a las edificaciones y disposiciones generales para discapacitados y personas con limitaciones físicas.** Cualquier edificación pública o privada de uso institucional, comercial o de servicios donde se brinda atención al público debe cumplir con la normativa nacional vigente sobre la materia, además de las siguientes normas y condicionantes:

1. Las rampas de acceso para personas con limitaciones físicas deben cumplir con lo aquí establecido sobre normas generales aplicables a los antejardines y disposiciones generales para rampas y escaleras.
2. El proyecto debe prever las áreas que se destinarán para parqueaderos y baños públicos para las personas con limitaciones físicas.
3. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similar deben contemplar sitios aptos para la ubicación de personas con limitaciones físicas.
4. Todo proyecto donde se realice una intervención al espacio público, debe cumplir con las normas establecidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) con respecto a facilidades para acceder al medio físico, materiales, acabados, tratamientos, y pendientes entre otros.
5. Las medidas mínimas de los espacios de parqueo para personas con limitaciones físicas son tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) de frente y cinco metros (5.00 m) de fondo; deben estar debidamente señalizados en el piso con el símbolo internacional de acceso a personas con movilidad reducida de un metro con sesenta centímetros (1.60 m) de diámetro en medio del espacio de parqueo y una señal vertical ubicada en lugar visible, estar ubicado lo más próximo al acceso de la edificación y comunicado a éste por un itinerario accesible.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

**Parágrafo.** En el trámite de licencias, los curadores urbanos deben exigir el cumplimiento de las normas relacionadas con la accesibilidad al medio físico según las normas vigentes.

**Artículo 319°. Adaptación de los Bienes de Interés Cultural de uso público existentes.** En estos inmuebles podrá implementarse un acceso alternativo, evitando desplazamientos excesivos y gestionando su utilización en similares condiciones de horarios y control; garantizando que las modificaciones necesarias no alteren el carácter patrimonial de elementos significativos del edificio. Los dispositivos o sistemas que se coloquen deben ser identificables como adiciones del presente, adecuados formalmente al entorno y totalmente reversibles.

**Artículo 320°. Definición de habitabilidad y vivienda mínima.** Conjunto de cualidades y condiciones específicas de los asentamientos humanos, el hábitat y la vivienda, que permiten la satisfacción de necesidades humanas básicas y el bienestar individual y colectivo.

La unidad de vivienda debe tener como mínimo zona social, una alcoba, un baño completo, cocina y zona para ropas. el área construida mínima por vivienda se sujetará a las normas nacionales sobre la materia.

**Artículo 321°. Medios de evacuación y salidas de emergencia.** Sin perjuicio de los parámetros y especificaciones arquitectónicas y constructivas, establecidas en la NSR-10 Título K o la norma que la adicione, modifique o sustituya, en lo referente a medios de acceso, egreso y evacuación de las edificaciones; para garantizar una fácil y segura evacuación de las edificaciones con usos de comercio, servicios, dotacionales o industriales, que tienen concentración de personas o reuniones públicas de más de veinticinco (25) individuos, se deben cumplir las siguientes condiciones:

1. Las puertas de ingreso y/o salida de los locales deben ser de hojas batientes de apertura hacia el exterior, o en la misma dirección de evacuación. Solo se permiten puertas de vaivén cuando la capacidad del local es de menos de cien (100) personas. La apertura de estas puertas hacia el espacio público, en ningún caso puede obstruir la circulación de peatones.
2. Si el establecimiento tiene capacidad para albergar más de cien (100) personas, deben contar con salidas de emergencia, en cantidad y condiciones establecidas por las normas vigentes. Estas deben permanecer despejadas o sin obstrucciones, permitir su apertura desde el interior sin llaves y la fácil salida hacia el exterior del establecimiento o la vía pública; en ningún caso pueden tener menos de noventa centímetros (0.90 m) de ancho libre por hoja y su ubicación será en un costado opuesto al del acceso principal, o tan alejado de éste como sea posible. Queda explícitamente prohibido utilizar pasadores manuales o cualquier otro tipo de sistema de seguridad montados en la superficie de la puerta.

**Parágrafo.** Los locales actualmente en funcionamiento, tiene un plazo de ciento ochenta (180) días calendario para el cumplimiento a cabalidad de las normas contenidas en este artículo, so pena de incumplimiento de las normas urbanísticas exigidas para su funcionamiento. Su inobservancia da lugar a las sanciones y cierre, por parte de las entidades de inspección, vigilancia y control de establecimientos comerciales IVC y demás entidades competentes.

**Artículo 322°. Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.** En las edificaciones destinadas al uso residencial, independiente del sector donde se localicen y de la tipología edificatoria, todos los espacios habitables, como áreas sociales, baños, cocinas y alcobas, deben ventilarse e iluminarse naturalmente a través de la fachada o por medio de patios o vacíos. Las áreas de servicio como garajes, cuartos técnicos y depósitos podrán iluminarse artificialmente y ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicio, por ductos o buitriones, o por medios mecánicos.

**Parágrafo 1.** Los aislamientos y dimensiones de vacíos y patios deben cumplir con lo establecido en la presente norma.

**Parágrafo 2.** Además de las normas aquí establecidas, en el trámite de licencias, los Curadores Urbanos deben garantizar el cumplimiento de las normas relacionadas con habitabilidad.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY 2014  
de 20

**Artículo 323º. Equipamiento comunal privado (anteriormente llamada cesión tipo B).** Son las áreas privadas de uso común que apoyan o complementan las actividades de propietarios y/o residentes, brindando además espacios verdes libres y parqueos adicionales. Las áreas de equipamiento comunal privado no se contabilizan dentro del índice de construcción.

Los proyectos comerciales y/o de servicios, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>) de área construida total, y los proyectos residenciales de diez (10) o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes o sometidas al régimen de propiedad horizontal, deben disponer de áreas libres y construidas de uso y propiedad de los copropietarios, denominadas equipamiento comunal, con acceso directo desde las áreas comunes privadas.

El área correspondiente a este equipamiento comunal privado se calcula de forma proporcional a los usos y a las áreas construidas totales, sin contabilizar las áreas determinadas en el Artículo 314º "Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción" del presente Plan.

El área del equipamiento comunal privado será la resultante de aplicar los siguientes porcentajes:

1. En proyectos con usos comerciales y/o de servicios. El veinticinco por ciento (25%) del área total construida, que se distribuirá así:

- a. Zonas verdes y juegos, mínimo el cincuenta por ciento (50%) del área de equipamiento comunal privado.
- b. Administración (en caso de conjuntos o agrupaciones) y servicios para sus ocupantes (baños, vestieres, estares y cafetería para empleados, guardería, primeros auxilios, entre otros), como máximo el quince por ciento (15%) del área de equipamiento comunal privado.
- c. Parqueaderos para visitantes adicionales a los exigidos como cuota mínima de parqueo asociado al uso, será el porcentaje requerido para completar el cien por ciento (100%).

2. En proyectos con usos industriales o dotacionales: El quince por ciento (15%) del área total construida, que se distribuirá así:

- a. Canchas y zonas verdes, mínimo el 50% del área de equipamiento comunal privado.
- b. Administración (en caso de conjuntos o agrupaciones) y servicios para sus ocupantes (baños, vestieres, estares y cafetería para empleados, guardería, primeros auxilios, entre otros), máximo el quince por ciento (15%) del área de equipamiento comunal privado.
- c. Parqueaderos para visitantes adicionales a los exigidos como cuota mínima de parqueo ligados al uso, será el porcentaje requerido para completar el cien por ciento (100%).

3. En proyectos residenciales: quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>) por cada ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>) de construcción total en vivienda, que se distribuirá así:

- a. Parques, zonas verdes y juegos infantiles: mínimo el cincuenta por ciento (50%) del área de equipamiento comunal privado
- b. Servicios comunales y administración: máximo el quince por ciento (15%) del área de equipamiento comunal privado.
- c. Parqueaderos para visitantes adicionales a los exigidos como cuota mínima de parqueo asociados al uso, será el porcentaje requerido para completar el cien por ciento (100%).

**Parágrafo 1.** El equipamiento comunal privado en tanto constituye un bien común no podrá cambiar su destinación ni sus usos y no puede ser enajenado de forma distinta a la prevista en la ley de propiedad horizontal.

**Parágrafo 2.** Los parques y zonas verdes previstas como equipamiento comunal privado deben permanecer empedrados, iluminados y amoblados o dotados, haciéndolos realmente útiles para fines recreativos, de ornato y bienestar.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY 2014  
de 20

**Parágrafo 3** Las anteriores disposiciones no aplican para el tratamiento de conservación del grupo arquitectónico.

### **Artículo 324°. Normas para englobe de predios.**

**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.

## **SUBTÍTULO 3°. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.**

### **CAPÍTULO 1°. ÁREAS DE ACTIVIDAD.**

**Artículo 325°. Definición de áreas de actividad.** Las áreas de actividad delimitan zonas en los suelos urbanos y de expansión urbana, en las cuales se orienta y/o fortalece la vocación del sector a partir de la asignación de los usos que se permiten, restringen y/o prohíben en dichos suelos, determinando las condiciones normativas para su desarrollo.

En concordancia con la estructura propuesta por el modelo urbano, se definen las siguientes áreas de actividad.

1. Área de actividad residencial.
2. Área de actividad comercial y de servicios.
3. Área de actividad múltiple
4. Área de actividad dotacional.
5. Área de actividad industrial.
6. Área de actividad minera.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

Cuadro N° 70. Áreas de actividad.

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA
Residencial	Residencial neta
	Residencial con comercio y servicios localizados
	Residencial mixta vivienda, comercio y servicios
	Residencial con actividad económica
Comercial y de Servicios	Comercial y de servicios empresariales
	Comercial y de servicios livianos o al por menor
	Comercial y de servicios pesados
Dotacional	Dotacional
Industrial	Industrial
Múltiple	Múltiple de centralidad
	Múltiple grandes establecimientos
Minera	Minera

**Parágrafo 1.** Las áreas del territorio municipal reguladas por las anteriores áreas de actividad están determinadas espacialmente en el plano U-4 denominado áreas de actividad.

**Parágrafo 2.** Las áreas definidas como no ocupables en la cartografía base del presente Plan de Ordenamiento Territorial, corresponden a zonas que no tienen asignado tratamiento urbanístico, área de actividad y edificabilidad. En éstas por ende no se permite la construcción de edificaciones, sin embargo, podrán ser destinadas para proyectos de utilidad pública, espacio público, infraestructura vial y de servicios públicos. Cuando colinden con zonas definidas con tratamiento de mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades y procesos de regularización urbanística, estas áreas podrán ser redelimitadas en las condiciones definidas en el parágrafo 2 del Artículo 221° "Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades" del presente Plan.

**Artículo 326°. Condiciones generales de la clasificación de áreas de actividad.** El presente Plan de Ordenamiento Territorial establece para cada área de actividad los usos permitidos, así como las condiciones para el desarrollo de cada uno de éstos según la unidad de uso, su intensidad, tamaño, escala de cobertura y medidas para control de impactos urbanísticos, de conformidad con la clasificación consignada en los cuadros anexos N° 01 al 03.

**Artículo 327°. Áreas de actividad residencial.** Son aquellas destinadas para la vivienda o lugar de habitación como uso principal, en las cuales puede existir presencia controlada de otros usos. Según el tipo de zona residencial, se permite la localización de actividades económicas con mayor o menor intensidad, de acuerdo con su clasificación como usos complementarios o restringidos.

Las áreas de actividad residencial se clasifican como:

**1. Zona residencial neta (R-1).** Zonas de uso exclusivamente residencial o habitacional. En éstas se permite como uso complementario la presencia limitada y puntual de las unidades de comercio de uso doméstico o de servicios generales de escala local (A) tales como tienda, panadería, droguería y peluquería

**2. Zona residencial con comercio y servicios localizados (R-2).** Zona predominantemente residencial con áreas delimitadas para comercio y servicios de escala local y zonal, ubicadas sobre los ejes viales que se precisan en las fichas normativas y en los cuales se pueden desarrollar determinadas unidades de comercio y servicios y usos dotacionales

Algunas zonas R-2 no presentan ejes demarcados, en razón a que en alguno(s) de sus bordes limitan con zonas comerciales. En éstas se permite como uso complementario, la presencia limitada y puntual





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

de una de unidades de comercio de uso doméstico o de servicios generales de escala local (A) tales como tienda, panadería, droguería y peluquería.

**3. Zona residencial mixta - vivienda, comercio y servicios (R-3).** Zonas de uso residencial con presencia de comercio y servicios de escala local y zonal ubicados principalmente en primeros pisos.

**4. Zona residencial con actividad económica (R-4).** Zona residencial donde en el interior de las unidades de vivienda se permite desarrollar usos de comercio, servicios o industria de bajo impacto urbanístico de escalas local y zonal principalmente, como usos complementarios, siempre y cuando esta actividad no reemplace a la vivienda como uso principal, ni afecte sus condiciones de habitabilidad.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de lo anterior, la permanencia de usos diferentes a vivienda en estas zonas residenciales solo se permite si cumple con lo determinado en el Artículo 336° "Usos establecidos" del presente Plan.

**Artículo 328°. Áreas de actividad comercial y de servicios.** Son aquellas zonas que se designan para la localización intensiva de establecimientos de comercio que ofrecen bienes y servicios en las diferentes escalas. Las áreas de actividad comercial y de servicios se clasifican de la siguiente manera:

**1. Zona comercial y de servicios empresariales (C-1).** Sectores orientados a la localización de comercio genérico y doméstico, oficinas y servicios personales, generales y empresariales, de escala local y zonal.

**2. Zona comercial y de servicios livianos o al por menor (C-2).** Zonas destinadas al desarrollo de uso comercial especializado y venta de servicios generales y empresariales, en las diferentes escalas.

**3. Zona comercial y de servicios pesados (C-3).** Zonas determinadas para la localización de comercio pesado y al por mayor, venta de servicios e insumos para vehículos pesados, industria de bajo impacto urbano y servicios urbanos básicos de escala zonal y metropolitana principalmente.

**Artículo 329°. Áreas de actividad dotacional.** Es la que designa suelo para la localización de equipamientos de uso público, privado o mixto, destinados a la satisfacción de necesidades colectivas y prestación de servicios a la comunidad. Igualmente incluye los predios con uso dotacional existentes representativos para la ciudad, que están identificados en el plano U-4 de áreas de actividad, el cual hace parte del presente Plan.

**Artículo 330°. Áreas de actividad industrial.** Son aquellas que designan suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, y/o manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales.

**Artículo 331°. Áreas de actividad múltiple.** Dada su ubicación estratégica dentro de la ciudad, estas zonas señalan suelo para la localización y mezcla de usos de comercio y servicios, dotacionales e industria transformadora local. Las áreas de actividad múltiple se clasifican así:

**1. Zona múltiple de centralidad (M-1).** Sectores para la localización de usos principalmente de escala local y zonal, que desarrollan funciones de centralidad y apoyan el modelo territorial.

**2. Zona múltiple de grandes establecimientos (M-2).** Zonas delimitadas para la ubicación de grandes establecimientos de comercio, servicios e industria, de escala zonal y metropolitana.

**Artículo 332°. Áreas de actividad minera.** Son zonas donde se puede desarrollar explotación selectiva y sostenible de recursos minerales y otros materiales no renovables a partir del suelo y el subsuelo, así como explotación de materiales pétreos y de arrastre que se encuentra en las fuentes hídricas.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Parágrafo.** El otorgamiento, vigencia y ejercicio del derecho a explorar y explotar los recursos minerales y materiales pétreos de que trata este artículo, se regulan integralmente por el Código de Minas y son de la competencia exclusiva de las autoridades minera y ambiental.

### CAPÍTULO 2. USOS DEL SUELO EN LA ESTRUCTURA URBANA.

**Artículo 333°. Definición y categorías de los usos del suelo.** El uso es la destinación que el Plan de Ordenamiento Territorial asigna a un predio, de conformidad con las actividades que pueden desarrollarse en el mismo.

La asignación de usos del suelo en las distintas áreas de actividad se efectúa a partir de las siguientes categorías:

- 1. Uso principal.** Es el uso deseable de acuerdo con la vocación del área de actividad, debe ser el predominante y por ende está permitido en la totalidad del área o zona normativa.
- 2. Uso compatible o complementario.** Uso que no se opone al principal, que puede coexistir y contribuir a su adecuado funcionamiento ayudando a cumplir con los objetivos del sector sin desplazar su vocación.
- 3. Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el desarrollo del uso principal, pero que bajo el cumplimiento de condiciones normativas, de funcionamiento del establecimiento y control de impactos establecidos en la presente norma se puede desarrollar.
- 4. Uso prohibido.** Es aquel que no ha sido asignado como principal, complementario o restringido para una zona normativa. En el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los usos que no se encuentren asignados como principal, complementario – compatible o restringido, están prohibidos. Se exceptúan los equipamientos de carácter representativo para la ciudad, de escala zonal y metropolitana señalados en el plano U-4 denominado áreas de actividad que tienen la condición de permanencia, al igual que los equipamientos de escala local de propiedad pública, que también ostentan la citada condición.

**Artículo 334°. Condiciones generales para la asignación de usos urbanos.** La asignación de usos del suelo debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:

- Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido a través de la obtención de la correspondiente licencia urbanística y el cumplimiento integral de las obligaciones normativas generales y específicas consignadas en este Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas nacionales y locales sobre la materia.
- Intensidad de los usos: es la relación o proporcionalidad en la presencia de los usos permitidos en el territorio según el modelo de ordenamiento.
- Escala del uso: corresponde al alcance o cobertura de los usos en relación con la población y el territorio. El Plan de Ordenamiento Territorial establece tres escalas: local, zonal y metropolitana.
- Para el desarrollo de cualquier uso permitido, el área construida mínima es de doce metros cuadrados (12m<sup>2</sup>), salvo que se indique un área mayor en los cuadros del régimen de usos del suelo en el Cuadro anexo N° 2.

**Artículo 335°. Clasificación de los usos del suelo.** Los usos generales son: vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial; para cada uno de éstos, en función de las condiciones propias de cada actividad que puede desarrollarse en los suelos urbanos y de expansión urbana, se establece una estructura jerárquica de clasificación de los usos del suelo integrada por los siguientes tres niveles:

- 1. Tipo:** tiene por objeto identificar el sector económico.
- 2. Grupo:** se clasifica a partir de la rama de actividad económica.
- 3. Unidades de uso:** agrupan las actividades específicas de comercialización, producción o servicio.

Los siguientes cuadros anexos contienen el manejo y condiciones para la implantación y desarrollo de



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

los usos en función del territorio:

1. **Cuadro N° 1.** Contiene el resumen de los usos principales, compatibles –complementarios y restringidos, en cada área de actividad.
2. **Cuadro N° 2.** Registra la clasificación general de los usos del suelo por tipo, grupo y unidades de uso en las diferentes escalas.
3. **Cuadro N° 3.** Clasificación de los usos del suelo y distribución según área de actividad y sus zonas, con listado detallado de los usos permitidos y las principales condiciones para su desarrollo.

**Parágrafo.** Los cuadros anexos N° 1, 2 y 3 contienen las condiciones generales de los usos así como las áreas mínimas y/o máximas de locales para su funcionamiento expresadas en metros cuadrados construidos incluyendo las correspondientes a un servicio sanitario accesible tal como lo exige el Decreto Nacional 1538 de 2005 para todo establecimiento de uso público, pero sin contabilizar las áreas necesarias para albergar los cupos de parqueo asociados al uso. En caso de inconsistencias entre lo consignado en los Cuadros anexos N° 1, 2 y 3, o entre el articulado y los cuadros anexos en comento prima lo contenido en el Cuadro anexo N° 2.

**Artículo 336°. Usos establecidos.** Son aquellas actividades que se desarrollan en un predio, amparadas por una licencia de construcción y que a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial no están permitidas en el área de actividad a la que pertenece dicho predio, pero que pueden continuar desarrollándose en el predio siempre y cuando estén cumpliendo con lo aprobado en la correspondiente licencia

En caso que existan intervenciones en el predio no autorizadas por licencia de construcción, se considera una infracción urbanística que da lugar a la imposición de las medidas previstas en las leyes 232 de 1995 y 810 de 2003 que obligan a las autoridades de policía y de control urbano a imponer las sanciones pertinentes.

Sin perjuicio de lo anterior, las solicitudes de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades en los predios que cuenten con usos establecidos, se resolverán con fundamento en la norma vigente al momento de la radicación. La aplicación de la norma vigente implica que el área del uso establecido no puede ampliarse en el predio ni en predios vecinos excepto para el incremento de estacionamientos.

En caso que los usos establecidos generen impactos ambientales negativos que entren en conflicto con el entorno, se deben implementar las medidas de mitigación correspondientes.

En caso de demolición total o adecuaciones para usos distintos al establecido en la licencia de construcción, al predio se le aplicará la norma vigente para la respectiva zona normativa a la que pertenezca.

### SUBCAPÍTULO 1°. USOS DE VIVIENDA.

**Artículo 337°. Definición del uso de vivienda.** Designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento o residencia permanente a las personas.

Este uso se permite en todas las áreas de actividad a excepción de las áreas industriales.

### SUBCAPÍTULO 2°. USOS DE COMERCIO Y SERVICIOS.

**Artículo 338°. Definición y clasificación de los usos de comercio y servicios.** Corresponde a las áreas en las cuales se desarrolla el intercambio de bienes y/o la prestación de servicios. De acuerdo con la estructura de clasificación y la escala o cobertura, se identifican los siguientes tipos para efectos de establecer las características generales de estos usos y definir criterios de localización y manejo, tal como aparece en el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21-MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Cuadro N° 71. Clasificación de los usos de comercio y servicios.

TIPO		
1. Venta de bienes – comercio	1.a. Comercio liviano o al por menor	1 a 1 De uso doméstico
		1. a. 2. Especializado
	1 b Comercio pesado	1 b 1 Al por mayor 1. b.2. Uso y consumo personal 1. b.3. Grandes superficies comerciales
2. Servicios	2 a Servicios generales	2 a 1 Parquederos
		2 a 2 Alimentarios
		2 a 3. Técnicos y especializados
		2 a 4 Turísticos
		2 a 5 Comunicación y entretenimiento masivo.
		2 c.6. Mantenimiento y reparación de vehículos y equipo pesado
	2 b. Servicios empresariales	2 b 1 Especializados 2 b 2 Financieros
	2.c. Servicios de impacto urbano	2 c 1 Esparcimiento 2. c.2 Alto impacto
Nota. Para mayor detalle consultar cuadro anexo N°2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas.		

**Artículo 339°. Definición de venta de bienes – comercio.** Son aquellos usos destinados al intercambio, transacción o negociación de mercancías y productos nuevos o usados, al por mayor o al por menor o detal.

**Artículo 340°. Definición del comercio de uso doméstico.** Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo habitual, de primera necesidad requeridos por los residentes de un barrio o sector específico.

**Parágrafo.** En el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de comercio con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso.

**Artículo 341°. Definición y características del uso de comercio especializado.** Comprende los usos comerciales de intercambio de bienes que suplen demandas específicas. El comercio especializado se considera de escala zonal incluye los grupos de comercio general o genérico, comercio y servicios a los vehículos y comercio de licores.

**Parágrafo.** En el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de comercio con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso.

**Artículo 342°. Normas específicas para algunos usos de comercio especializado.** Sin perjuicio de las demás normas previstas en éste plan, los usos de comercio que se dediquen a estaciones de servicio deben sujetarse a lo previsto en las normas nacionales que regulan la materia, y en las normas municipales tales como el Decreto Municipal 0153 de 2005 y la Resolución 0635 de 2005 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, y demás reglamentos técnicos, decretos y resoluciones expedidos por el Ministerio de Minas y Energía y otras autoridades competentes sobre la materia.

Los establecimientos de comercio al por mayor y los centros de acopio para la distribución minorista de gas licuado del petróleo GLP deben cumplir con lo establecido en la Resolución N° 18-0780 del 17 de mayo de 2011 expedida por el Ministerio de Minas y Energía o la norma que la modifique, adicione o sustituya. En los referidos establecimientos según lo establece la norma en comento en el numeral 4.2.1. "Para el caso de depósitos, la distancia entre sus linderos y los linderos más próximos a sitios de alta densidad poblacional tales como: templos, escuelas, colegios, guarderías, hospitales, clínicas, supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales,



## CONCEJO DE BUARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY 2014**  
de 20

edificios multifamiliares y establecimientos similares deben ser como mínimo de cien metros (100 m). En el caso de expendios esta distancia mínima será de sesenta metros (60 m)".

**Parágrafo.** En el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de comercio con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso.

**Artículo 343°. Definición del uso de comercio pesado.** Son aquellos establecimientos que ofrecen venta de bienes y servicios que pertenecen a los grupos relacionados con ventas al por mayor de productos e insumos agropecuarios, industriales, de productos de uso consumo personal, y grandes superficies comerciales, los cuales tienen cubrimiento zonal o metropolitano.

**Parágrafo.** En el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de comercio con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso.

**Artículo 344°. Definición de los servicios generales.** Incluye los tipos de uso denominados parqueaderos, servicios alimentarios, técnicos y especializados, turísticos (grupos, agencias de viajes y alojamiento y hoteles), servicios de comunicación y entretenimiento masivo, así como mantenimiento y reparación de vehículos, maquinaria y equipo pesado.

**Parágrafo.** En el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de comercio y servicios con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso.

**Artículo 345°. Parqueaderos.** Los usos de servicio de parqueo de vehículos en superficie y en edificaciones especializadas en altura o subterráneas se regulan por las condiciones generales previstas en el Acuerdo Municipal 065 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Los parqueaderos pueden implementar sistemas mecánicos, hidráulicos o similares para el movimiento vertical de vehículos tales como plataformas elevacoches, ascensores y montacargas entre otros. En estos casos, se requiere el estudio de movilidad que soporte su adecuado funcionamiento y garantice que éste no genere impactos sobre el espacio público.

Dentro de las edificaciones especializadas para parqueaderos en altura o subterráneas, igualmente se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para optimizar los cupos o espacios disponibles para los vehículos.

Las edificaciones especializadas para parqueaderos pueden contener usos complementarios de comercio y servicios siempre y cuando éstos no superen el cuarenta (40%) del área construida.

**Artículo 346°. Servicios empresariales.** Pertenecen a éste los establecimientos que prestan servicios en diferentes modalidades de la intermediación financiera y en servicios profesionales y técnicos especializados.

**Parágrafo.** Los casos de prestación de servicios inherentes a las profesiones liberales, consultorías, agentes de seguros, agentes viajeros, intermediarios comerciales y similares, desarrollados por un individuo de manera independiente como actividad económica, se permiten en todas las áreas de actividad, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

1. No tener establecimiento de comercio.
2. No atender público.
3. Desarrollarse en oficinas virtuales o en el sitio donde están los clientes.
4. Establecer su lugar de residencia como la oficina de notificaciones judiciales y correspondencia.
5. No generar impactos urbanos en el entorno.



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Artículo 347º. Normas específicas para los usos de servicios empresariales.** Las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de salud, las de asociación de profesionales y demás que incluyan servicios de laboratorio clínico, deben cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y demás, requeridas por las autoridades competentes.

**Parágrafo.** En el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de comercio y servicios con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso.

**Artículo 348º. Servicios de impacto urbano.** Corresponde a las actividades que por su naturaleza generan consecuencias que requieren de un manejo urbanístico especial en cuanto a las condiciones de localización, exigencias para su funcionamiento y acciones para prevención y/o mitigación de impactos

**Parágrafo.** En el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de comercio y servicios con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso.

**Artículo 349º. Normas específicas para la localización de los usos de servicios de Impacto Urbano, licorerías y videojuegos.**

1. Las unidades de servicios clasificadas dentro del grupo de actividades de servicios de impacto urbano-actividades de esparcimiento como bar, taberna y discoteca (unidad de uso 50), billares, casinos, canchas de bolo y tejo, bingos, juegos electrónicos, juegos de azar, canchas deportivas privadas y similares (unidad de uso 51) y el grupo comercio de licores (unidad de uso número 9), así como los servicios de alto impacto – prostitución y actividades afines (unidad de uso 52), no pueden localizarse ni funcionar en zonas donde existan equipamientos colectivos o dotacionales pertenecientes a los grupos de servicios de salud nivel 2 y/o mediana complejidad con internación y servicios de salud nivel 3 y/o alta complejidad con internación (unidades de uso 59 y 60), servicios sociales (unidades de uso números 61, 62, 63 y 64), educación (unidades de uso números 53, 54, 55, 56 y 57), y seguridad ciudadana, defensa y justicia (unidades de uso números 76 y 78). Para la localización y funcionamiento de videojuegos (unidad de uso 31), debe cumplirse lo establecido en la Ley 1554 de 2012 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, relacionado con la distancia a los dotacionales educativos (53, 54, 55, 56 y 57). Para su localización se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

a. Que el predio en el que se proponga desarrollar los servicios, se ubique a una distancia mayor a sesenta metros (60 m) del equipamiento o dotacional, en el caso de servicios de alto impacto y licorerías y cuatrocientos metros (400 m) para videojuegos.

Esta distancia se mide utilizando como base la cartografía oficial que hace parte del presente Plan, sobre la cual se grafican una o unas zonas circulares con radio de sesenta metros (60 m) o cuatrocientos metros (400 m) según sea el caso) cuyo centro será el punto medio del paramento o paramentos de construcción de la edificación con uso dotacional donde se encuentren sus accesos peatonales y vehiculares. Dentro de este círculo no puede estar total o parcialmente incluido ningún predio donde se desarrolle algún uso de servicios de impacto urbano. En la siguiente gráfica se ilustra la manera como se cumple con lo previsto en este literal.





## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY 2014  
de 20

**Gráfica N° 77. Distancia mínima de servicios de impacto urbano a dotacionales con un frente.**



**Gráfica N° 78. Distancia mínima de servicios de impacto urbano a dotacionales con dos frentes.**



b. A pesar de que los predios queden total o parcialmente fuera de la circunferencia referida, no se permite la ubicación de los servicios de que trata este artículo, si éstos se encuentran en el mismo costado de manzana o en el costado de manzana ubicado frente al equipamiento. La aplicación de esta norma se hará conforme a lo ilustrado en la siguiente gráfica.

**Gráfica N° 79. Restricciones adicionales de localización para servicios de impacto urbano.**



2. Los servicios de impacto urbano-alto impacto relacionados con la prostitución y actividades afines (unidad de uso número 52) solo pueden funcionar en las áreas de actividad Industrial y Múltiple grandes establecimientos M-2, localizadas a lo largo de los ejes de las vías Palenque - Café Madrid y



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

2 1-MAY-2014

011

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_

Bucaramanga – Girón. En todo caso queda prohibida esta actividad en espacio público. Para estos establecimientos aplican igualmente las condiciones consignadas en los ordinales a y b del numeral 1 del presente artículo.

**Parágrafo 1.** Para los establecimientos que presten los servicios de impacto urbano – de esparcimiento, licorerías y/o videojuegos de que trata el numeral 1 de este artículo que estén ubicados dentro de centros comerciales y/o almacenes de grandes superficies, no se aplican las restricciones de que trata este artículo, siempre y cuando se localicen a partir del tercer piso. En caso que el establecimiento se ubique en primer piso o exista acceso directo desde una vía vehicular o peatonal dicho establecimiento debe ubicarse fuera del área de la circunferencia y cumplir con la restricción de que trata el literal b del numeral 1 de este artículo.

**Parágrafo 2.** Las actividades de impacto urbano y licorerías que se desarrollen en edificaciones que cuenten con licencia de construcción que determine dicha actividad como un uso permitido puede seguir funcionando en los términos y condiciones en que se expidió la correspondiente licencia no obstante el cambio en el régimen de usos.

**Parágrafo 3.** Las restricciones de que trata este artículo aplican a su vez para la localización de equipamientos colectivos o dotacionales pertenecientes a los grupos de servicios de salud nivel 2 y/o mediana complejidad con internación y servicios de salud nivel 3 y/o alta complejidad con internación (unidades de uso 59 y 60), servicios sociales (unidades de uso números 61, 62, 63 y 64), educación (unidades de uso números 53, 54, 55, 56 y 57) y seguridad ciudadana, defensa y justicia (unidades de uso números 76 y 78), que se propongan desarrollar en predios donde estos equipamientos colectivos o dotacionales están permitidos, pero no tengan la condición de permanencia. Lo anterior implica que es necesario verificar que en las áreas en las que aplican las restricciones contenidas en este artículo no estén funcionando legalmente alguno o algunos de los establecimientos clasificados como servicios de impacto urbano (actividades de esparcimiento y servicios de alto impacto) y/o licorerías.

**Parágrafo 4.** En el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de comercio y servicios con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso.

### SUBCAPÍTULO 3°. USOS DOTACIONALES.

**Artículo 350°. Definición del uso dotacional.** Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar servicios de soporte a la población, que se desarrollan en edificaciones y/o espacios denominados equipamientos.

**Artículo 351°. Grupos de uso dotacional.** Según los usos que prestan y las definiciones consignadas en el Artículo 196° "Clasificación de los equipamientos según la naturaleza de sus funciones" del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los usos dotacionales y sus respectivos equipamientos se clasifican en los siguientes tipos:

Cuadro N° 72. Clasificación de equipamientos según su tipo y grupos.

TIPO	GRUPO
1. Equipamientos Colectivos	1.a. Educación
	1.b. Salud
	1.c. Bienestar social
	1.d. Cultural
	1.e. Culto
2. Equipamientos deportivos y recreativos	Piscinas, escuelas deportivas, canchas deportivas de propiedad pública, polideportivos, coliseos, estadios, instalaciones olímpicas, clubes deportivos y recreativos, parques privados abiertos al público y complejos deportivos denominados parques Recrear.
	3.a. Servicio a la comunidad
3. Servicios urbanos básicos	3.b. Abastecimiento de alimentos
	3.c. Cementerios y servicios funerarios
	3.d. Servicios públicos y de transporte
	3.e. Recintos feriales



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**1. Equipamientos colectivos:** se clasifican en cinco grupos y éstos a su vez en sendas unidades de uso dotacional:

**1. a. Educación.** Equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad. Agrupa, entre otros, las instituciones educativas para preescolar, jardín infantil y guarderías, educación básica primaria, secundaria y media académica, educación superior, formación técnica y profesional, centros tecnológicos y educación no formal.

**1. b. Salud.** Equipamientos destinados a la administración y a la prestación de servicios de salud, está compuesto por las instituciones prestadoras de servicios de salud (IPS), de todos los niveles de complejidad y modalidades, clínicas y hospitales de I, II y III nivel de atención y/o baja, mediana y alta complejidad.

**1. c. Bienestar social.** Edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos, como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados, entre otros.

**1. d. Cultura.** Espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento de las relaciones de la vida en sociedad. Agrupa, entre otros, bibliotecas, archivos, galerías de arte, museos, jardines botánicos, casa de la cultura, teatros y auditorios.

**1. e. Culto.** Equipamientos destinados a la práctica de los diferentes ritos, residencias y centros de formación religiosas, entre los cuales se encuentran catedrales, seminarios, conventos, centros de culto, iglesias y parroquias, casas parroquiales entre otros.

**2. Equipamiento deportivo y recreativo.** Áreas, espacios y edificaciones dotacionales destinados a la práctica del ejercicio físico, recreación y deporte, que agrupa, entre otros, piscinas, escuelas deportivas, canchas deportivas de propiedad pública, parques privados abiertos al público y complejos deportivos denominados parques Recrear, polideportivos, coliseos, estadios, instalaciones olímpicas, clubes deportivos y recreativos.

**3. Servicios urbanos básicos.** Se clasifican en cinco grupos y éstos a su vez en sendas unidades de uso dotacional:

**3. a. Servicios a la comunidad.** Instalaciones destinadas a alojar instituciones dedicadas a la salvaguarda, defensa y protección civil, acuartelamiento, operación de los cuerpos armados del Estado, centro de reclusión, penitenciaria, cárceles, dependencias administrativas y operativas de la administración pública y demás actividades del Estado, CAIs, estaciones de bomberos, Cruz Roja, defensa civil, sedes de junta de acción comunal y juntas administradoras locales, sedes descentralizadas de atención al público, notarias y curadurías urbanas.

**3. b. Abastecimiento de alimentos.** Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas al depósito y comercialización de alimentos. Agrupa, entre otros, las centrales de abastos, plazas de mercado, mataderos y frigoríficos.

**3. c. Cementerios y servicios funerarios.** Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a los servicios de preparación, morgue, cremación, inhumación o enterramiento de cadáveres y salas de velación.

**3. d. Servicios públicos y de transporte.** Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a estaciones y servicios complementarios para el transporte, recolección, disposición final y tratamiento de residuos sólidos y peligrosos, tratamientos de aguas residuales, escombreras, suministro de electricidad, gas, agua, comunicaciones y demás servicios públicos o de particulares.

**3. e. Recintos FERIALES.** Instalaciones especializadas para la exhibición y difusión transitoria de eventos y productos. Incluye centros de convenciones, centros de eventos feriales, atracciones y conciertos.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY 2014  
de 20

**Parágrafo 1.** En el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de dotacional con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso.

**Parágrafo 2.** Los parques están contemplados dentro del sistema de espacio público construido del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 352°. 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:

**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 <sup>2</sup> o licencia de construcción para predios con área menor a 1.500 m <sup>2</sup> .	
	Local	Se rigen por las normas del sector o subsector en que se encuentran.	



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

**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.

**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 multistratos 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.

### SUBCAPÍTULO 4°. USOS INDUSTRIALES.

**Artículo 353°. Definición de usos industriales.** Son las actividades de elaboración, transformación, extracción, manufactura, ensamblaje, empaque, almacenamiento o distribución de productos así como los procesos que impliquen cambio del estado o presentación original de unas materias primas o insumos.

**Artículo 354°. Clasificación de la industria.** Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales se clasifican en:

**1. Industria transformadora.** Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje, recuperación y manufactura de productos. Teniendo en cuenta su cobertura puede ser:

**a. Industria transformadora de escala local tipo A.** Son aquellos usos industriales que se permiten en áreas de actividad residenciales en razón de su bajo impacto urbanístico y su pequeña escala de producción. Se ubican en espacios que hacen parte de edificaciones comerciales, de vivienda o en locales o bodegas independientes.

**b. Industria transformadora de escala local.** Son aquellos usos que tienen bajos impactos urbanísticos, se ubican en las áreas de actividad industriales, y también son compatibles con los usos permitidos en las áreas de actividad comerciales tipos 2 y 3 y múltiples 1 y 2. Se ubican en espacios que hacen parte de edificaciones comerciales o en locales o bodegas independientes.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

2-1 MAY 2014

Acuerdo No. 011 de 20 11

**c. Industria transformadora de escala zonal.** Es aquella industria que no es compatible con el uso de vivienda debido a sus impactos urbanísticos y condiciones especiales para su manejo. Se ubican en bodegas o edificaciones especializadas diseñadas o adecuadas para el uso, o dentro de parques, agrupaciones o complejos industriales que se localizan en las áreas de actividad industrial o en áreas de actividad comercial tipo 3 y múltiple 2.

**d. Industria transformadora de escala metropolitana.** Es aquella industria que por su mayor cobertura trasciende el ámbito municipal por lo que deben localizarse en parques, agrupaciones o complejos industriales, ubicados en área de actividad industriales y múltiple 2, y no son compatibles con los usos de vivienda.

**2. Industria extractiva.** Aquella relacionada con la explotación selectiva y sostenible de minerales, materiales pétreos y en general de los recursos naturales procedentes del suelo y subsuelo, o de las fuentes hídricas. Requiere para su desarrollo del otorgamiento del correspondiente título minero, contrato de concesión y de la obtención de la correspondiente licencia ambiental.

**Parágrafo.** En el Cuadro anexo N° 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de industria con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso según la cobertura o escala.

**Artículo 355°. Condiciones comunes a todos los usos de industria transformadora.** Los usos industriales permitidos en cualquier escala deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. Dar pleno cumplimiento a la totalidad de las normas vigentes y obtener las licencias, permisos, autorizaciones y concesiones de carácter ambiental, de salubridad y urbanísticas que requieran.
2. Deben desarrollar su actividad en predios diseñados, construidos o adecuados para el uso. Para el efecto deben obtener la correspondiente licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades (obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción y/o cerramiento) o tramitar el respectivo reconocimiento.
3. Todas las actividades industriales están en la obligación de incorporar prácticas de producción limpia y conceptos de responsabilidad social empresarial, además de cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimiento y manejo de residuos. Igualmente deben cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad industrial.
4. Los usos industriales, excepto los de escala local A, solo se permiten en estructuras o locales diseñados y/o adecuados para el uso. Cuando la industria se lleva a cabo en urbanizaciones, ciudadelas o proyectos específicamente planeados con este fin se denominan parques, agrupaciones o complejos industriales, los cuales solo se permiten en las áreas de actividad industrial.
5. Los desarrollos que se realicen en la zona industrial de Chimitá deben garantizar el cumplimiento de las normas ambientales respecto al tratamiento de aguas, vertimientos, emisiones atmosféricas y gestión de residuos sólidos en cumplimiento de los parámetros definidos por la autoridad ambiental.

**Artículo 356°. Condiciones generales para todos los usos.** Además de las condiciones establecidas para cada uso en el Cuadro anexo N°2 sobre la clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas, se debe tener en cuenta para el desarrollo de los usos lo siguiente:

1. Queda prohibido que las actividades que se desarrollan dentro del predio ocupen el espacio público colindante, andén y/o antejardín, excepto:

**a.** En predios localizados en áreas de actividad comercial y de servicios, y en áreas de actividad múltiple, donde se permite la ocupación y aprovechamiento temporal del área de antejardín, cumpliendo con todas las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas





## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

vigentes. En todo caso el mobiliario a usar es el definido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB).

b. Cuando se cuente con autorización especial expedida por la administración municipal y la Secretaría de Planeación, dentro de acciones o programas de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.

2. Los establecimientos de comercio ubicados en conjuntos y urbanizaciones o edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, deben cumplir con lo establecido en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

3. Todos los establecimiento comerciales, de servicio, industriales o dotacionales que a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial no cuenten con licencia de construcción en la cual se autorice el uso específico, están en la obligación de obtener la correspondiente licencia o el acto de reconocimiento en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del mismo, los cuales solo se podrán expedir siempre y cuando cumplan con las normas de usos y tratamientos y demás aquí contenidas.

4. Con fundamento en los artículos 1823 y 1824 del Código de Comercio y los Reglamentos Aeronáuticos de Colombia, el desarrollo o construcción de instalaciones destinadas a actividades que puedan ocasionar peligro aviarío dentro del radio de trece kilómetros (13 km) a la redonda del aeródromo y/o superficies de aproximación debe contar con la previa autorización de la autoridad aeronáutica, sin perjuicio de las licencias ambientales, urbanísticas y demás requisitos exigidos por las autoridades competentes.

5. La localización y/o funcionamiento de establecimientos de comercio, servicio, dotacionales y/o industriales, en contravención a las normas sobre usos del suelo y demás establecidas en este Plan, se considera infracción urbanística, lo cual dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes de conformidad con las normas sobre la materia.

### CAPÍTULO 3°. PARQUEOS ASOCIADOS A LOS USOS.

**Artículo 357°. Factores para la definición de las cuotas de parqueo asociados a los usos.** La reglamentación de los parqueos está determinada de acuerdo con los diferentes factores que intervienen y/o condicionan su ubicación como lo son:

1. El tipo de área de actividad.
2. El uso específico desarrollado en el establecimiento
3. El estrato socioeconómico del sector.
4. El área construida.
5. La clasificación del proyecto como: Vivienda de Interés Prioritario (VIP), Vivienda de Interés Social (VIS) o viviendas no VIS.

**Artículo 358°. Cuota mínima de parqueo asociada a los usos.** Esta cuota se establece a partir del área generadora teniendo en cuenta que la norma urbanística determina las cuotas mínimas de cupos de parqueo que deben proveerse en cada proyecto objeto de licencia, así como sus dimensiones mínimas.

Se consideran áreas generadoras de cupos de parqueo en sus distintas categorías, las resultantes de descontar del área construida total, las correspondientes a: sótanos y semisótanos cuando estén destinados a parqueos, áreas construidas para parqueo, equipamiento comunal; cuartos técnicos para instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, planta eléctrica y/o motobombas, fosos de ascensores y tanques elevados.

Los proyectos objeto de licencia deben proveer los cupos de parqueo resultantes de la aplicación de las cuotas mínimas establecidas según las áreas generadoras, en la proporción y condiciones exigidas en los cuadros denominados cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda, exigencias de cupos



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY 2014 de 20

de parqueo para el uso de comercio y servicios, exigencias de cupos de parqueos para el uso dotacional, exigencias de cupos de parqueo para uso industrial del presente Plan de Ordenamiento Territorial, teniendo en cuenta que:

Cuando el resultado de su aplicación genere un entero y/o un decimal igual o superior a 0.5 (por ejemplo: 2.5), la cuota debe aproximarse al número entero superior (en este caso: 3), si el resultado arroja un entero con un decimal inferior a 0.5 (por ejemplo: 2.4) se aproximará al número entero inferior (en este caso: 2).

En todos los casos, los cupos de parqueo exigidos deben localizarse dentro del paramento de construcción del predio sin ocupar el antejardín. Para los establecimientos donde se desarrollen actividades de comercio y/o servicios, dotacionales e industriales, los parqueaderos no pueden ubicarse dentro de las áreas donde se desarrollan estos usos, deben estar separados con muros o divisiones y en ningún caso podrán desarrollarse las actividades de comercio y/o servicios, dotacionales e industriales en las zonas licenciadas como parqueaderos; su acceso tiene que estar libre de obstáculos, barreras físicas y elementos fijos o removibles que impidan o dificulten el acceso de los vehículos y su uso por parte de los propietarios, clientes y visitantes del respectivo establecimiento.

Se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para incrementar los cupos o espacios disponibles para los vehículos, teniendo en cuenta que en la cuota mínima de parqueos asociados al uso se contabilizan como un solo cupo de parqueo aquellos que tengan servidumbre de paso, horizontal o verticalmente. Se exceptúa la aplicación de esta norma en las edificaciones de vivienda ubicadas en estratos 5 o 6, donde se exige más de un (1) cupo de parqueo por unidad de vivienda.

Se exigen como cupos de parqueo para personas con movilidad reducida, los correspondientes al dos por ciento (2%) del total de cupos por proveer. Como mínimo en cada proyecto se debe habilitar un (1) cupo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad y con las medidas reglamentarias indicadas en el Artículo 360° "Dimensiones mínimas de los parqueos asociados al uso o parqueaderos" del presente Plan.

Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos, según las exigencias de diseño de este tipo de parqueaderos; para el caso de viviendas esta cuota aplica sobre los cupos de parqueo para visitantes.

Para las edificaciones que se destinen a usos de comercio y servicios y dotacionales, adicional a las cuotas establecidas, se debe proveer un (1) parqueadero para cargue y descargue por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>) de área generadora de cupos de parqueo, según las dimensiones mínimas establecidas en este Plan.

Se pueden implementar sistemas mecánicos, hidráulicos o similares para el movimiento vertical de vehículos tales como plataformas elevacoche, ascensores y montacargas entre otros. En estos casos, se requiere el estudio de movilidad que soporte su adecuado funcionamiento y garantice que éste no genere impactos ni colas sobre el espacio público.

**Parágrafo 1.** Los requerimientos para los cupos de parqueo asociados al uso en los diferentes establecimientos y/o áreas de actividad, podrán precisarse y/o ajustarse mediante:

1. Planes Parciales.
2. Planes de implantación.
3. Planes zonales de estacionamientos
4. Fichas normativas.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

21 MAY 2014

011

Acuerdo No.

de 20

**Parágrafo 2.** La relación entre área construida o generadora y los cupos de parqueo reglamentarios debe mantenerse como condición de cumplimiento de las normas referentes al uso del suelo y demás normas urbanísticas contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 3.** En los casos en que existan predios pertenecientes a urbanizaciones con uso de vivienda que cumplieron con sus cupos de parqueo en áreas comunes para parqueo, que se encuentren rodeados por vías peatonales que no permiten el acceso de vehículos al predio y que pretendan ampliar, modificar o subdividir su área construida cumpliendo con las normas definidas en la Ficha Normativa, podrán obtener su licencia de construcción sin que se haga exigible el cumplimiento del cupo de parqueo asociado al uso.

**Parágrafo 4.** Sin perjuicio de lo establecido en las demás normas vigentes, el requisito de cupos de parqueo exigidos para los diferentes usos debe cumplirse mediante su pago al Fondo Compensatorio por cupo de Parqueo o aquel que se destine para tal efecto, o mediante gestión asociada, cuando:

1. Se trate de solicitudes de licencia de adecuación y no se planteen los cupos dentro de la edificación existente.
2. Existan predios con usos diferentes a vivienda que no cuenten con acceso vehicular por estar rodeados de vías peatonales en las que no se permite la circulación restringida de vehículos.

**Parágrafo 5.** Todos los predios ubicados sobre vías peatonales que permiten la circulación restringida de vehículos o sobre vías vehiculares con algún tipo de restricción, incluidas las vías exclusivas del sistema integrado de transporte masivo, deben cumplir con la cuota mínima de estacionamientos dentro del paramento de construcción del predio. En estos casos deben solicitar ante la autoridad de tránsito el permiso correspondiente para el ingreso de los vehículos a los parqueaderos de los predios.

**Parágrafo 6.** Para estimular la construcción de edificios especializados de parqueo, el Concejo Municipal podrá crear incentivos mediante acuerdo municipal.

**Artículo 359º.** Categorías de parqueos asociados al uso. Existen cinco (5) categorías así:

**1. Parqueo permanente para residentes o propietarios de los inmuebles (R).** Son los cupos destinados a atender los servicios de parqueo de automotores de los residentes o propietarios de los inmuebles. Cuando exista régimen de propiedad horizontal, estos parqueos se pueden manejar como bienes privados o comunes. Si se clasifican como bienes comunes está prohibida la transferencia de su propiedad de manera independiente a la de las unidades privadas.

**2. Parqueo para visitantes (V).** Son los cupos de uso y propiedad privada cuando se trate de una sola unidad inmobiliaria o de uso y propiedad común cuando exista régimen de propiedad horizontal, destinados a atender los servicios de parqueo de automotores de los visitantes de las unidades de vivienda, o de los visitantes y clientes en los casos de establecimientos de comercio y/o servicios, dotacionales e industriales. Cuando exista régimen de propiedad horizontal, estos parqueos se deben manejar como bienes comunes y por lo tanto está prohibida la transferencia de su propiedad o el cambio de uso. Estos cupos deben ubicarse dentro del paramento, contiguos al acceso a la zona de parqueaderos para facilitar su uso y control.

**3. Parqueo para motocicletas (M).** Son los cupos destinados a atender el servicio de parqueo de motocicletas para visitantes. Cuando exista régimen de propiedad horizontal, estos parqueos se pueden manejar como bienes privados o comunes. Si se clasifican como bienes comunes está prohibida la transferencia de su propiedad de manera independiente a la de las unidades privadas.

**4. Parqueo privado (P.P).** Son los cupos que se deben proveer en los proyectos objeto de licencia con usos distintos a vivienda y que están destinados a atender los servicios de parqueo de automotores de los propietarios y empleados o personal permanente de los inmuebles. Cuando exista régimen de propiedad horizontal, estos parqueos se pueden manejar como bienes privados o comunes. Si se clasifican como bienes comunes está prohibida la transferencia de su propiedad de manera independiente a la de las unidades privadas.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

**5. Parqueo para cargue y descargue (C).** Son los cupos adicionales a las cuotas generales establecidas, de uso y propiedad privada cuando se trate de una sola unidad inmobiliaria o de uso y propiedad común cuando exista régimen de propiedad horizontal, destinados a atender las actividades de cargue y descargue en proyectos con usos diferentes a vivienda objeto de licencia.

**6. Parqueo para bicicletas (B).** Son los cupos destinados a atender el servicio de parqueo de bicicletas para residentes y/o visitantes. Cuando exista régimen de propiedad horizontal, estos parqueos se pueden manejar como bienes privados o comunes. Si se clasifican como bienes comunes está prohibida la transferencia de su propiedad de manera independiente a la de las unidades privadas.

**Parágrafo 1.** Para los usos diferentes a vivienda la cuota mínima de parqueo incluye tanto el parqueo para visitantes (V) como el parqueo privado (P.P).

**Parágrafo 2.** Se autoriza el parqueo de vehículos a las personas con movilidad reducida, ya sean conductores o acompañantes, en las bahías de estacionamiento definidas por la Ley 769 de 2002, de conformidad con el artículo 2 de la Ley 1287 de 2009 y el Acuerdo Municipal 081 de 2009, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Artículo 360°. Dimensiones mínimas de los parqueos asociados al uso o parqueaderos.** Los parqueaderos deben estar delimitados con pintura de tráfico indicando su perímetro, la unidad privada a la que pertenecen, la categoría de visitante cuando sea el caso, y tener las siguientes dimensiones mínimas:

**1. Parqueaderos para vehículos (automóviles y camionetas):**

Ancho libre: dos metros con cincuenta (2.50 m); largo libre cinco metros (5.00 m).

**2. Parqueaderos de vehículos para personas con movilidad reducida: las dimensiones mínimas son:**

Ancho libre: tres metros con treinta (3.30 m) y largo libre: cinco metros (5.00 m)

**3. Parqueaderos para motocicletas:**

Ancho libre: un metro con cincuenta (1.50 m) y largo libre: dos metros con cincuenta (2.50 m). En los estratos 1, 2 y 3 la cantidad de cupos se calcula a partir de los parqueaderos para residentes y en los estratos 4, 5 y 6 con base en los parqueaderos para visitantes

**4. Parqueaderos para cargue y descargue:**

Ancho libre: tres metros con cincuenta (3.50 m) y largo libre: siete metros (7.00 m).

**5. Parqueaderos para bicicletas:**

Ancho libre: cincuenta centímetros (50 cm) y largo libre: dos metros con cincuenta (2.50 m). Estas zonas deben estar dotadas de soportes para el parqueo de las bicicletas.

**Parágrafo 1.** Cuando por razones de dimensiones del predio, o por determinantes estructurales, no sea posible cumplir en el total de cupos con las dimensiones mínimas exigidas, se permitirá un máximo de un veinte por ciento (20%) del número total del parqueos requeridos con dimensiones libres de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m) de largo por dos metros con veinte centímetros (2.20 m) de ancho.

**Parágrafo 2.** Las vías de circulación en parqueaderos y/o frente a cupos de parqueo debe tener un ancho libre mínimo de cinco metros (5.00 m). Las rampas vehiculares en parqueaderos deben tener un ancho libre mínimo de cinco metros (5.00 m) y una pendiente máxima de dieciocho por ciento (18%). Los cupos de parqueo para bicicletas y motocicletas que no estén sobre las vías de circulación de parqueaderos deben tener un pasillo para maniobras de mínimo dos metros (2.00 m) de ancho.



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

**Artículo 361º. Cuota de parqueos para el uso de vivienda.** Teniendo en cuenta los criterios establecidos en este Plan de Ordenamiento Territorial, se adopta el cuadro denominado "cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda" del presente Plan.

Cuadro N° 74. Cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda.

Uso	Categoría	RELACIÓN CUPO MÍNIMO DE PARQUEO (un cupo por cada # unidades de vivienda (viv))					
		Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Vivienda	Residentes (R)	1x7 viv	1x5 viv	1x3 viv	1x1 viv	1.5x1 viv	2x1 viv
	Visitantes (V)	1x12 viv	1x12 viv	1x8 viv	1x6 viv	1x5 viv	1x4 viv
	Motocicletas (M)	3x7 R	3x5 R	3x3 R	3x3 V	1x5 V	1x5 V
	Bicicletas (B)	1x12 viv	1x12 viv	1x8 viv	1x6 viv	1x5 viv	1x4 viv
Observaciones	Los cupos de parqueo para motos deben calcularse a partir del número de cupos de parqueo de vehículos para visitantes. Los 1.5 cupos por unidad de vivienda estrato cinco (5) se calculan para la totalidad de las viviendas del proyecto, de modo que algunas pueden contar con dos unidades de parqueo y otras con una. Ejemplo para diez (10) unidades de vivienda se deben proveer en total quince (15) cupos de parqueo para residentes o propietarios de los inmuebles						

**Parágrafo 1.** Los predios ubicados en sectores desarrollados clasificados como estratos 1 o 2, en donde se solicite licencia de construcción en predio individual para vivienda unifamiliar de interés prioritario (VIP) que no resulte de un proceso de urbanización por conjunto o agrupación, no requerirá la provisión de cupos de parqueos

En caso de proponerse parqueaderos los mismos deben ubicarse dentro del paramento de construcción sin ocupar área de antejardín.

Para el caso de solicitudes de licencia de construcción en predio individual para vivienda unifamiliar de interés social (VIS) que no resulte de un proceso de urbanización por conjunto o agrupación en predios ubicados en sectores desarrollados clasificados como estratos 1 o 2, solo se exige la provisión de cupos de parqueo para residentes que deben estar dentro del paramento sin ocupar área de antejardín.

**Parágrafo 2.** Cuando se desarrollen proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) en urbanizaciones o agrupaciones, las áreas resultantes de la exigencia de cupos de parqueo permanentes o de residentes, para visitantes, motocicletas y bicicletas deben manejarse como bienes comunes.

**Parágrafo 3.** En los procesos de legalización de barrios o proyectos de mejoramiento integral, la Secretaría de Planeación definirá la norma particular sobre exigencia de cupos de parqueo.

**Artículo 362º. Cuotas de parqueo para usos distintos a vivienda.** Las cuotas de parqueaderos privados para propietarios y/o empleados (P.P) y para visitantes (V) que deben cumplir las edificaciones que se destinen a usos distintos al de vivienda, será el resultado de tomar como dividendo el área generadora de parqueaderos del proyecto, y como divisor el valor que se asigna en las siguientes tablas para los distintos usos en la proporción y condiciones establecidas en el presente Plan.

Adicionalmente debe cumplirse con las cuotas de parqueos para motocicletas, bicicletas, vehículos de carga y descargue y personas con movilidad reducida aplicando lo previsto en este artículo.

Cuadro N° 75. Exigencias de cupos de parqueo para el uso de comercio y servicios.

GRUPO	N° UNIDADES DE USO*	RELACIÓN CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO SEGÚN ÁREA GENERADORA	
COMERCIO		P.P - V ESTRATOS 1,2,3	P.P - V ESTRATOS 4,5,6
USO DOMESTICO	1, 2	1X110 m <sup>2</sup>	1X70 m <sup>2</sup>
COMERCIO GENERAL	3, 4, 5	1X90 m <sup>2</sup>	1X50 m <sup>2</sup>
COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHICULOS	6, 7, 8	1X90 m <sup>2</sup>	1X50 m <sup>2</sup>
COMERCIO DE LICORES	9	1X90 m <sup>2</sup>	1X50 m <sup>2</sup>
AL POR MAYOR	10, 11	1X80 m <sup>2</sup>	1X50 m <sup>2</sup>
USO Y CONSUMO PERSONAL	12	1X80 m <sup>2</sup>	1X50 m <sup>2</sup>



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

## 011

27 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

GRUPO	Nº UNIDADES DE USO*	RELACIÓN CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO SEGÚN ÁREA GENERADORA	
COMERCIO		P.P - V ESTRATOS 1,2,3	P.P - V ESTRATOS 4,5,6
GRANDES SUPERFICIES	13	1X50 m2	1X50 m2
<b>OBSERVACIONES:</b> Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos (automóviles o camionetas). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358° "Cuota mínima de parqueo asociada a los usos" del presente plan.  En unidades de uso de escala zonal y metropolitana, adicional a las cuotas establecidas según el uso, debe proveerse un (1) parqueadero para carga y descarga por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) de área generadora de parqueaderos.  * Para la descripción de unidades de uso consultar los cuadros anexos N° 1, 2 y 3.  Cuando se licencien locales o espacios con "uso" comercio y/o servicios, debe quedar establecido en la licencia de construcción el "grupo de uso y escala" a partir de los cuales se calculan los cupos de parqueo exigidos para dichas áreas. Las unidades de uso o los usos específicos que pueden desarrollarse en las áreas para comercio y/o servicios, estarán determinados por el número de parqueos que se provean y el área de la cuota mínima de parqueo exigida según el área generadora determinada en este Cuadro.  Las unidades de uso de escala "LOCAL A" deben proveer un cupo de parqueo si su área supera los cincuenta metros cuadrados (50 m2) de área generadora.			

GRUPO	Nº UNIDADES DE USO*	RELACIÓN CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO SEGÚN ÁREA GENERADORA	
SERVICIOS		P.P - V ESTRATOS 1,2,3	P.P - V ESTRATOS 4,5,6
PARQUEADERO	14	N/A	N/A
CAFETERÍAS, RESTAURANTES	15, 16, 17, 18	1X90 m2	1X50 m2
	19	1X90 m2	1X40 m2
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	20, 21, 22, 23, 24	1X100 m2	1X50 m2
SERVICIOS VETERINARIOS	25, 26	1X80 m2	1X50 m2
ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	27	1X100 m2	1X50 m2
ALOJAMIENTO Y HOTELES (NTSH 006)**	28, 29	Ver el parágrafo 1 del presente artículo	
	30	1X100 m2	1X70 m2
ENTRETENIMIENTO	31, 32, 33, 34, 35	1X90 m2	1X50 m2
CORREO Y TELECOMUNICACIONES	36, 37, 38, 39	1X90 m2	1X50 m2
	40	N/A	N/A
MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS PARTES PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	41, 42	1X90 m2	1X50 m2
ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)	43, 44, 45, 46, 47	1X100 m2	1X70 m2
INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	48, 49	1X100 m2	1X60 m2
ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	50, 51	1X100 m2	1X60 m2
SERVICIOS DE IMPACTO URBANO	52	1X70 m2	1X60 m2
<b>OBSERVACIONES:</b> Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos (automóviles o camionetas). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358° "Cuota mínima de parqueo asociada a los usos" del presente plan.			





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21-MAY-2014

Acuerdo No.

de 20

GRUPO	Nº UNIDADES DE USO*	RELACIÓN CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO SEGÚN ÁREA GENERADORA	
		P.P.-V ESTRATOS 1,2,3	P.P.-V ESTRATOS 4,5,6
SERVICIOS			
Adicional a las cuotas establecidas según el uso, debe proveerse un (1) parqueadero para cargar y descargar por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) de área generadora de parqueaderos.			
* Para la descripción de unidades de uso consultar los cuadros anexos N° 1, 2 y 3.			
** Cuando las unidades de uso del grupo Alojamiento y Hoteles tengan salones de reuniones, conferencias y/o eventos, se debe proveer adicionalmente un cupo de parqueo por cada diez metros cuadrados (10 m2) construidos de estos usos o áreas			
Cuando se licencien locales o espacios con "uso" comercio y/o servicios, debe quedar establecido en la licencia de construcción el "grupo de uso y escala" a partir de los cuales se calculan los cupos de parqueo exigidos para dichas Áreas. Las unidades de uso o los usos específicos que pueden desarrollarse en las áreas para comercio y/o servicios, estarán determinados por el número de parqueos que se provean y el área de la cuota mínima de parqueo exigida según el área generadora determinada en este Cuadro.			
Las unidades de uso de escala "LOCAL A" deben proveer un cupo de parqueo si su área supera los cincuenta metros cuadrados (50 m2) de área generadora.			

Cuadro N° 76. Exigencias de cupos de parqueos para el uso dotacional.

GRUPO	N° UNIDADES DE USO*	RELACIÓN CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO SEGÚN ÁREA GENERADORA	
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS		P.P - V ESTRATOS 1, 2, 3	P.P - V ESTRATOS 4, 5, 6
EDUCACIÓN	53, 54, 55, 56, 57	1X170 m2	1X110 m2
SERVICIOS DE SALUD	58, 59, 60	1X100 m2	1X90 m2
SERVICIOS SOCIALES	61, 62, 63, 64	1X180 m2	1X140 m2
ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES	65, 66, 67	1X200 m2	1X150 m2
CENTROS DE CULTO	68, 69, 70	1X130 m2	1X100 m2
EQUIPAMIENTO DEPORTIVOS Y RECREATIVOS		P.P - V ESTRATOS 1, 2, 3	P.P - V ESTRATOS 4, 5, 6
ACTIVIDADES DEPORTIVAS	71, 72, 73, 74	1X130 m2	1X100 m2
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS		P.P - V ESTRATOS 1, 2, 3	P.P - V ESTRATOS 4, 5, 6
SERVICIO A LA COMUNIDAD	75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82	1X140 m2	1X100 m2
ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	83, 84	1X140 m2	1X100 m2
ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FÚNEBRES	85, 87	1X160 m2	1X130 m2
	86	Ver el parágrafo 2 del presente Artículo.	
TRANSPORTE	88, 89	1X140 m2	1X100 m2
ELIMINACIÓN DE DESPERDICIOS Y AGUAS RESIDUALES, SANEAMIENTO Y ACTIVIDADES SIMILARES	90	1X190 m2	1X140 m2
SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, AGUA, COMUNICACIONES Y DEMÁS SERVICIOS PÚBLICOS O DE PARTICULARES	91, 92, 93	1X180 m2	1X140 m2
OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES	94, 95	1X90 m2	1X70 m2
OBSERVACIONES:			



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

21 MAY 2014

011

Acuerdo No.

de 20

GRUPO	Nº UNIDADES DE USO*	RELACIÓN CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO SEGÚN ÁREA GENERADORA
<p>Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos (automóviles o camionetas). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358º "Cuota mínima de parqueo asociada a los usos" del presente plan.</p> <p>Adicional a las cuotas establecidas según el uso, debe proveerse un (1) parqueadero para cargue y descargue por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) de área generadora de parqueaderos.</p> <p>* Para la descripción de unidades de uso consultar los cuadros anexos N° 1, 2 y 3.</p> <p>Cuando se licencien locales o espacios con "uso" dotacional, debe quedar establecido en la licencia de construcción el "grupo de uso y escala" a partir de los cuales se calculan los cupos de parqueo exigidos para dichas áreas. Las unidades de uso o los usos específicos que pueden desarrollarse en las áreas para dotacionales o equipamientos, estarán determinados por el número de parqueos que se provean y el área de la cuota mínima de parqueo exigida según el área generadora determinada en este Cuadro.</p>		

Cuadro N° 77. Exigencias de cupos de parqueo para uso industrial.

ÁREA DE ACTIVIDAD	NÚMERO DE CUPOS DE PARQUEO (ESTACIONAMIENTOS X CUPOS DE PARQUEO SEGÚN ÁREA GENERADORA DE PARQUEADEROS)		
	ESCALA	P.P.	V
	Local A	1X100 m2	N/A
INDUSTRIA TRANSFORMADORA	Local	1X100 m2	1X250 m2
	Zonal	1X150 m2	1X300 m2
	Metropolitana	1X300 m2	1X500 m2
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p> <p>Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos (automóviles o camionetas sumando P.P + V). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358º "Cuota mínima de parqueo asociada a los usos" del presente plan.</p> <p>Por lo menos la mitad de los cupos de parqueo privados deben tener las dimensiones establecidas para parqueo de cargue y descargue: Ancho: Tres metros con cincuenta (3.50 m) y largo: siete metros (7.00 m).</p>			

**Parágrafo 1.** Las edificaciones dedicadas a prestar los servicios de alojamiento y hoteles deben cumplir dentro del paramento de construcción del predio con la provisión de cupos de parqueo asociados al uso. La exigencia de cupos de parqueos se establece según el estrato socioeconómico de la zona en la que se ubica el proyecto de alojamiento u hotel. La relación entre las unidades de uso y cupos de parqueo debe mantenerse en todo momento como condición de cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en este Plan de Ordenamiento Territorial, así:

Cuadro N° 78. Exigencia de cupos de parqueo para alojamiento y hoteles.

N°	UNIDADES DE USO DE SERVICIOS ALOJAMIENTO Y HOTELES (NTSH 006)	Estrato 1 y 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5 y 6
28	HOTELES, APARTAHOTELES (APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS).	1X225 m2	1X150 m2	1X113 m2	1X90 m2
	HOSTALES (VENTA DE CAMAS CON SERVICIOS COMPARTIDOS MAYOR A 1 DÍA)	1X225 m2			1X150 m2
29	RESIDENCIAS, MOTELS, AMOBLADOS (SERVICIOS POR HORAS)	1X225 m2			1X150 m2
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p> <p>Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos (automóviles o camionetas). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358º "Cuota mínima de parqueo asociada a los usos" del presente plan.</p> <p>Adicional a las cuotas establecidas según el uso, debe proveerse un (1) parqueadero para cargue y descargue por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) de área generadora de parqueaderos.</p> <p>- Para la descripción de unidades de uso consultar los cuadros anexos N° 1, 2 y 3.</p> <p>- Cuando las unidades de uso del grupo Alojamiento y Hoteles tengan salones de reuniones, conferencias y/o eventos, se debe proveer adicionalmente un cupo de parqueo por cada diez metros cuadrados (10 m2) construidos de estos usos o áreas.</p>					



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

**Parágrafo 2.** Las edificaciones dedicadas a los servicios de sala de velación deben cumplir dentro del paramento de construcción del predio con la provisión de cupos de parqueo asociados al uso. La exigencia de cupos de parqueos se establece por el número de salas de velación y el estrato socioeconómico de la zona en la que se ubica el proyecto. La relación entre salas de velación y cupos de parqueo debe mantenerse en todo momento como condición de cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en este Plan de Ordenamiento Territorial, así:

**Cuadro N° 79.** Exigencias de parqueo salas de velación.

ACTIVIDAD	ESTRATO	NUMERO DE CUPOS DE PARQUEADEROS POR CADA SALA DE VELACIÓN
SALAS DE VELACIÓN (Área construida mínima por sala: 35 m2 hasta 150 m2)	1	1
	2	2
	3	3
	4	6
	5	8
	6	10
<b>OBSERVACIONES:</b>		
Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada sala de velación.		
Adicional a las cuotas establecidas debe proveerse un (1) parqueadero para cargue y descargue y/o para el ingreso y salida del cofre.		

**Parágrafo 3.** Para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, de servicios, dotacionales e industriales, debe mantenerse en todo momento la relación entre área construida o generadora y los cupos de parqueo reglamentarios, como condición de cumplimiento de las normas referentes al uso del suelo, ubicación, destinación y demás normas urbanísticas contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 4.** Los establecimientos dotacionales de educación deben proveer dentro del paramento de construcción del predio, además de los cupos de parqueo requeridos para el desarrollo de la actividad, áreas para la ubicación y adecuado funcionamiento de bahías para el ascenso y descenso de los alumnos al transporte colectivo y/o particular.

**Artículo 363°. Alternativas para el pago de las cuotas de parqueaderos.** El cumplimiento de las cuotas de parqueaderos se podrá desarrollar utilizando las siguientes alternativas.

1. Mediante la provisión en el predio o predios objeto de la licencia.
2. Mediante el pago compensatorio al Fondo de parqueaderos.
3. A través del sistema de gestión asociada.

**Parágrafo.** La administración municipal reglamentará las anteriores alternativas.

**Artículo 364°. Compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo para predios que desarrollen usos distintos a la vivienda.** Los propietarios, poseedores, arrendatarios o tenedores de inmuebles a cualquier título que desarrollen usos distintos a la vivienda en edificaciones que no cumplan con las cuotas de parqueo definidas en las respectivas licencias de construcción o en su defecto en las señaladas por las normas vigentes, deberán compensar dicho incumplimiento como condición para poder desarrollar el uso del suelo

La compensación se sujetará a las siguientes reglas:

1. Los cupos de parqueo a compensar se definirán según el área de actividad donde se localice el establecimiento, la estratificación socioeconómica de la zona y los metros cuadrados construidos (m2) que corresponden al área generadora. El valor por cupo de parqueo a compensar es el que establezca anualmente la Secretaría de Planeación mediante Resolución. Este valor se multiplicará por el número





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

de cuotas de parqueo que deben ser proveídos según las normas vigentes, para determinar la compensación transitoria anual.

2. Se liquidará y pagará anualmente a más tardar el 30 de julio de cada año. No obstante si durante el respectivo año se cumple con la provisión de los cupos de parqueo exigidos por la norma vigente, utilizando las alternativas establecidas en el artículo anterior, en el año inmediatamente siguiente cesará la obligación de la compensación transitoria.

3. El valor de la compensación transitoria se cobrará a partir del 1 de enero del año 2015 y así sucesivamente, éstos valores se actualizarán cada año, aplicando el índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior más dos puntos.

4. Con fundamento en lo anterior las personas obligadas a cumplir con la compensación transitoria anual, adelantarán el diligenciamiento del formulario correspondiente y el pago se realizará al Fondo Compensatorio de Parqueaderos. El pago compensatorio se podrá cancelar hasta en un máximo de tres (3) cuotas pagaderas en el mismo año. Cuando el pago se haga en una sola cuota dentro de los tres primeros meses de cada año, se podrá otorgar un descuento cuyo monto será establecido como porcentaje del valor total, mediante decreto municipal.

5. La copia del respectivo formulario será requisito para la expedición de la viabilidad del uso del suelo de todos los usos distintos a vivienda, así como para desarrollar el uso del suelo.

**Parágrafo.** La administración municipal reglamentará todo lo relacionado con este artículo mediante Decreto del Alcalde Municipal expedido dentro de los tres (3) meses siguientes a la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

### SUBTÍTULO 4°. NORMAS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

**Artículo 365°. Amarre geodésico.** En el municipio de Bucaramanga ningún curador urbano podrá otorgar licencias urbanísticas cuando los planos de localización y/o topográfico radicados con la solicitud no cumplan con las especificaciones señaladas a continuación:

1. **Plano de localización:** debe ser radicado con la solicitud para la expedición de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, estar georreferenciado, mostrando el posicionamiento con el que se define la localización de un objeto espacial representado mediante punto, coma o vector, o área en un sistema de coordenadas y datum determinado. Los planos entregados deben tener los siguientes parámetros dentro de la definición de su sistema de coordenadas en MAGNA SIRGAS: Nombre del sistema de coordenadas: BUCARAMANGA. Tipo de proyección: transverse\_mercator. Falso este: 1097241,30500000 Falso norte: 1274642,27800000 Unidad de medida: metros. Factor de escala: 1.00000000. Latitud desde el origen: 7,07888714. Nombre sistema de coordenadas geográfico GCS\_Magna.

El plano debe contener la identificación del predio en relación con todos y cada uno de los elementos de espacio público colindantes al predio y dentro del predio (eje de vía, zona verde, andén y sus franjas, antejardín o retroceso frontal) y su ubicación identificando la zona normativa, el sector y el subsector al cual pertenece. Debe presentarse en escala 1:500, indicando la nomenclatura del predio y de las vías colindantes o en su defecto referencias precisas que permitan llegar al sitio para su revisión.

Se debe incluir un cuadro de áreas que contenga: el área total del predio o área bruta, cuantificación de las áreas de afectación, área neta urbanizable, cesiones urbanísticas y vías internas si es del caso y el área útil, todas estas expresadas en metros cuadrados y hectáreas, claramente identificadas en el plano.

2. **Plano topográfico:** debe ser radicado con la solicitud para la expedición de licencias de urbanización, parcelación y/o subdivisión, estar georreferenciado, mostrando el posicionamiento con el que se define la localización de un objeto espacial representado mediante punto, coma o vector, o



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

2 MAY 2014

Acuerdo No. **011** de 20

área en un sistema de coordenadas y datum determinado. Los planos entregados deben tener los siguientes parámetros dentro de la definición de su sistema de coordenadas en MAGNA SIRGAS: Nombre del sistema de coordenadas: BUCARAMANGA. Tipo de proyección: transverse\_mercator. Falso este: 1097241,30500000. Falso norte: 1274642,27800000. Unidad de medida: metros. Factor de escala: 1.00000000. Latitud desde el origen: 7,07888714. Nombre sistema de coordenadas geográfico GCS\_Magna.

En el plano se debe mostrar de manera clara lo contornos de los predios refiriéndose estos al conjunto de líneas que limitan los objetos geográficos representados en el plano. Al igual que la forma, posición y superficie del terreno que se encuentra legalmente protocolizada ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), debiendo incluir elementos adicionales que permitan ubicar el terreno dentro de la manzana, tales como: lotes colindantes, vías, espacio público y otros en un radio de 100 metros a la redonda.

Se debe presentar la planta del predio en escala 1:200, poligonal de amarre en escala 1:2000, cuadro de mojones con sus respectivas coordenadas y cotas referenciadas y dibujadas, identificando el área total del predio o lote. Se exigen como mínimo tres (3) mojones consecutivos pertenecientes a la poligonal principal, con visibilidad entre el uno (1) y el dos (2), el (1) uno y el tres (3) y el dos (2) y el tres, siendo la distancia mínima entre mojones de cincuenta metros (50 m), de fácil acceso y los cuales deben permanecer en el sitio hasta el final del proyecto y cumpliendo con la ubicación de G.P.S. Debe contener las siguientes capas: linderos, retiros, cercos, mallas, cerramientos, zonas verdes, construcciones, coordenadas, cuerpos de agua, curvas de nivel, zonas de reserva, afectaciones y limitaciones urbanísticas por plan vial, redes de energía y/o telecomunicaciones, redes de acueducto y alcantarillado ubicadas dentro del predio o en su entorno inmediato, afectaciones ambientales, árboles y arbustos, tipos de vías y perfiles viales generales y totales.

Las curvas de nivel del levantamiento altimétrico deben presentarse cada metro y estar identificadas cada cinco metros (5 m).

Los planos de que trata este artículo deben estar firmados por el o los profesionales responsables: ingeniero o topógrafo con matrícula profesional vigente.

**Parágrafo 1.** La información de los numerales 1 y 2 será entregada impresa y en medio magnético en formato shape (shp). Cuando no se tenga esta posibilidad, se presentará en formato CAD en extensión dwg o dxf, y representando siempre los contornos con elementos tipo polilínea o polígono en capas layers independientes por cada nivel de información.

Se debe identificar un punto de la poligonal sobre el acceso principal del predio, el cual debe estar debidamente georreferenciado como el amarre del proyecto certificado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Este debe ser materializado in situ sobre el eje de la calzada colindante al acceso principal del predio.

**Parágrafo 2.** El punto de amarre del proyecto debe materializarse con placas de cobre para georreferenciación o amarre geodésico y una vez implantado el propietario del predio o titular de la licencia urbanística debe solicitar a la Secretaría Municipal de Planeación que proceda a realizar visita de verificación y recibo de dicho punto, para lo cual se adelantará una visita técnica dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. El recibo se hará mediante acta suscrita por el propietario del predio, o el titular de la licencia y el Secretario de Planeación o su delegado. La Secretaría de Planeación verificará que la aprobación del proyecto corresponda con el amarre geodésico del predio y en caso de encontrar diferencias, iniciará las acciones administrativas, disciplinarias, penales o judiciales del caso.

**Artículo 366°. Responsabilidad.** En la ejecución de las obras deben observarse todas las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño o perjuicio sobre el espacio público, los predios colindantes y la ciudadanía, siendo los responsables directos el propietario del predio, el titular de la licencia así como el urbanizador y/o el constructor responsable de las obras.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

21 MAY 2014

011

Acuerdo No.

de 20

**Artículo 367°. Operación de equipos y herramientas de construcción, demolición y reparación de vías.** Cuando en desarrollo de obras viales, urbanísticas o de edificaciones las emisiones sonoras sobrepasen los niveles permitidos por la autoridad ambiental, dichas actividades podrán realizarse únicamente entre las 7 am y 7 pm de lunes a sábado.

**Artículo 368°. Actas de vecindad.** Previo al inicio de las obras o actividades de demolición el urbanizador y/o constructor responsable de la obra debe realizar actas de vecindad con los propietarios y/o habitantes de los predios colindantes con los correspondientes registros fotográficos, para certificar el estado en que se encuentran las construcciones vecinas y así facilitar que el constructor tome las medidas preventivas necesarias para garantizar la estabilidad de dichas construcciones y/o la determinación de responsabilidades en el evento de ocurrencia de accidentes o daños a la propiedad.

Si en el momento de realizar las actas de vecindad el constructor tiene motivos para creer que alguna de las estructuras de los predios adyacentes se encuentra en condiciones deficientes o inestables, previo al inicio de las obras debe informar a la entidad competente.

El constructor debe responder y reparar todos los daños causados sobre las edificaciones vecinas por las labores constructivas que se realicen en el predio donde se desarrollan las obras.

**Artículo 369°. Demoliciones.** Para derribar edificaciones existentes se requiere la obtención de la licencia de demolición de manera simultánea con otra modalidad de licencia según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Antes del inicio de las actividades de demolición debe acordarse temporalmente el área estableciendo una zona de seguridad que garantice la protección de los transeúntes y las edificaciones colindantes. Se debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. Están prohibidas las actividades de demolición entre las 7 pm y las 7 am, así como en domingos y festivos.
2. Los materiales y desechos provenientes de la demolición deben disponerse dentro del predio hasta el momento del cargue y traslado. Su disposición final se hará únicamente en las escombreras autorizadas, siendo responsabilidad del constructor la obtención de las autorizaciones correspondientes y el cumplimiento de esta disposición.
3. Cuando vaya a construirse o demolerse una estructura mayor a tres (3) pisos debe instalarse un cerramiento tipo falso túnel o pórtico peatonal que permita el tránsito protegido de peatones según las condiciones establecidas en el numeral 8 del Artículo 370° "Cerramiento temporal del predio durante la ejecución de obras de construcción" del presente Plan
4. Si por causa de la demolición se depositan partículas de polvo o escombros sobre el espacio público incluida la calzada, el urbanizador y/o constructor responsable de obra debe garantizar la limpieza de los mismos tantas veces como sea necesario, para garantizar el libre y seguro tránsito de vehículos y peatones.
5. Antes de comenzar la demolición, se deben anular las instalaciones existentes de agua, luz, gas, teléfono, etc, para evitar el riesgo de electrocuciones, inundaciones por rotura de tuberías, explosiones o intoxicaciones por gas.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución N° 1893 de 2010 "Determinantes Ambientales" expedida por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, la Resolución 541 de 1994 expedida por el hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Numeral 4, del Artículo 39, del Decreto 1469 de 2010 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, en lo que regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación, entre otras.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

21-MAY 2014

Acuerdo No. 011 de 20

### **Artículo 370°. Cerramiento temporal del predio durante la ejecución de obras de construcción.**

Toda obra debe contar con un sistema de cerramiento temporal durante el tiempo de su ejecución el cual debe ubicarse sobre la línea de paramento que establecen las normas vigentes, cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. El sitio de las obras debe quedar cerrado temporalmente por todos los costados que presenten fachadas a espacio público o que sean colindantes con otros predios sin edificar.
2. El sistema de cerramiento debe garantizar la salubridad y la segura circulación de los transeúntes e impedir la caída de materiales por fuera del cerramiento.
3. En los cerramientos pueden colocarse puertas de acceso al predio, las que en caso de abrir hacia el espacio público no deben obstaculizar el libre tránsito de los peatones.
4. Los cerramientos deben tener una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y contar con una estructura que garantice su estabilidad.
5. Pueden estar contruidos con los siguientes materiales:
  - a. Lámina metálica lisa o plana.
  - b. Placas planas de asbesto cemento.
  - c. Mampostería con acabado y/o pintura en la cara exterior.
6. La cara exterior del cerramiento en primer piso puede usarse para la promoción y/o ventas del proyecto que se está construyendo de acuerdo con las normas vigentes sobre publicidad exterior visual.
7. El cerramiento debe contener un sistema de iluminación para las horas nocturnas dispuesto de forma tal que no se creen zonas oscuras sobre el frente del predio y su espacio público.
8. Sobre los cerramientos pueden ubicarse falsos túneles y/o en segundo piso los campamentos o las oficinas de obra así.

a. En los casos en que no existe antejardín o retroceso frontal puede implementarse un cerramiento temporal tipo falso túnel o pórtico peatonal, que permita el tránsito protegido de peatones, con unas dimensiones libres mínimas de un metro con veinte centímetros (1,20 m) de ancho y dos metros con treinta centímetros (2,30 m) de altura, garantizando en todos los casos que se deje sin ocupar la zona de servidumbre de vía, es decir como mínimo cuarenta centímetros entre la línea externa del sardinel y la cara externa del pórtico.

b. Cuando exista antejardín y/o retroceso frontal, los campamentos de segundo piso podrán estar en voladizo sobre éste, proyectándose como máximo un ancho de un metro con veinte centímetros (1,20). En estos casos no se permiten los falsos túneles.

En todos los casos, la cubierta del túnel peatonal y/o piso del campamento debe diseñarse y construirse para soportar una carga viva de setecientos cincuenta kilogramos por metro cuadrado (750 kg/m<sup>2</sup>); si se va a almacenar sobre ella material o equipo, la carga viva de diseño debe ser por lo menos de mil quinientos kilogramos por metro cuadrado (1.500 kg/m<sup>2</sup>).

Los elementos del túnel y de los voladizos deben conectarse y arriostrarse adecuadamente para prevenir el desplazamiento o distorsión de la estructura, su parte interior debe estar iluminada permanentemente ya sea con luz natural o artificial.

**Parágrafo 1.** Como medidas de excepción para la ubicación de cerramiento temporal de obra se establecen las siguientes condiciones, caso en el cual se denomina cerramiento provisional:

1. En predios con antejardín y/o retroceso frontal se permite la ocupación provisional de éstos, con la colocación del cerramiento provisional sobre la línea que separa el antejardín y/o el retroceso frontal y el



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

27 MAY 2014

Acuerdo No.

011

de 20

andén sin que ningún elemento de éste se proyecte sobre el andén, mientras se desarrolle la excavación y las obras de construcción inherentes a la estructura de sótanos y semisótanos. En este cerramiento provisional no se permiten voladizos o pórticos peatonales. El cerramiento debe retroceder hasta la línea de paramento tan pronto se construya la placa de entrepiso del segundo piso, es decir la que cubre el primer piso de la edificación.

2. En predios sin antejardín se permite la ocupación provisional del andén y la zona verde si llegare a existir, siempre y cuando la ubicación del cerramiento provisional deje libre una circulación peatonal endurecida con un ancho mínimo de un metro (1 m) entre éste y la línea exterior del sardinel. El cerramiento debe trasladarse a la línea de paramento tan pronto se construya la placa de entrepiso del segundo piso, es decir la que cubre el primer piso de la edificación.

3. En ningún momento el cerramiento provisional podrá ubicarse sobre la calzada o rebasando la línea exterior del sardinel.

**Parágrafo 2.** En el caso en que la obra se paralice o no se estén realizando trabajos por un periodo mayor a tres (3) meses, debe desmontarse el cerramiento y construirse uno en mampostería en las condiciones establecidas para el cerramiento temporal o habilitarse el cerramiento de la edificación en primer piso. En ningún caso se permite la disposición o acumulación de materiales de obra sobre el espacio público.

**Artículo 371°. Señalización temporal de obra.** Deben usarse señales preventivas, reglamentarias e informativas durante el tiempo de ejecución de la obra, utilizando pintura reflectiva y colores según las convenciones internacionales, así como iluminarse en horas nocturnas. La señalización debe mantenerse en todo momento en buen estado y en la posición correcta para facilitar su interpretación.

**Artículo 372°. Señalización temporal de vías.** En el caso de actividades de obra que afecten la normal circulación sobre las vías adyacentes, se deben implementar dispositivos para la regulación del tránsito, ubicados con un (1) día de anticipación al inicio de dichas actividades, permanecer durante la ejecución de las obras y ser retirados una vez cesen las condiciones que dieron origen a su instalación.

Todas las señales, cintas, y barricadas que se utilicen, deben ser reflectivos e iluminarse en horas nocturnas. Los delineadores tubulares (conos y colombinas) que se ubiquen sobre espacio público y vías deben ser plásticos. La señalización se instalará cumpliendo con lo establecido en las normas que regulan la materia y de forma tal que los conductores y/o peatones tengan suficiente tiempo para captar el mensaje y reaccionar consecuentemente.

**Parágrafo.** En todo caso debe cumplirse con lo establecido en la Ley 769 de 2002 por medio de la cual se expidió el Código Nacional de Tránsito Terrestre, en especial el artículo 101 y la Resolución 1050 de 2004 Manual de Señalización Vial - Dispositivos para la Regulación del Tránsito en Calles, Carreteras y Ciclorrutas de Colombia o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, siempre que deban efectuarse trabajos que alteren la circulación en las vías públicas y en los planes de manejo de tráfico correspondientes.

**Artículo 373°. Movimientos de tierra y excavaciones.** Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, se establecen las siguientes:

1. Realizar las obras de movimiento de tierra y excavaciones de forma tal que no se afecten las estructuras de las edificaciones vecinas, implementando estructuras temporales o definitivas de contención o utilizando plásticos para evitar arrastre y saturación por efectos de lluvia y demás elementos de protección necesarios para garantizar la estabilidad de los predios colindantes.

2. No afectar las redes de servicios públicos existentes en su entorno por el desarrollo de las obras de excavación y/o movimiento de tierra.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

3. En el evento en que las obras se vayan a suspender por un periodo de tiempo superior a tres (3) meses el urbanizador y/o constructor responsable de las obras debe garantizar que todos los taludes sean tratados con estructuras temporales o definitivas de contención, que aseguren la estabilidad del predio y la de los colindantes.

**Artículo 374º. Acopio de materiales.** Está prohibido realizar acopio de materiales de construcción, tierra, escombros, herramientas y maquinaria hacia el exterior del cerramiento sobre la vía pública. Tanto el descargue como el cargue de materiales debe hacerse directamente del vehículo hacia el interior de la obra y viceversa, sin ser depositado en espacio público. En casos excepcionales se permite la descarga momentánea de materiales sobre espacio público para su inmediato traslado al interior de la obra, sin que se obstruya el libre tránsito peatonal; en ningún caso éstos materiales pueden permanecer más de cuatro (4) horas en el espacio público. Dentro del paramento de construcción debe asignarse un sitio para el acopio de materiales, el cual debe estar señalizado como cargue y descargue de materiales.

**Parágrafo 1.** Se debe realizar la limpieza del espacio público tantas veces como sea necesario para garantizar el libre y seguro tránsito de vehículos y peatones frente a las obras. Cuando se compruebe el incumplimiento de esta norma se ordenará su inmediato retiro sin perjuicio de la aplicación de las sanciones y multas correspondientes.

**Parágrafo 2.** El titular de la licencia así como el urbanizador y/o constructor serán responsables de la reposición de los elementos y/o mobiliario ubicado en el espacio público que hayan sido afectados por la realización de las obras.

**Artículo 375º. Protecciones y mallas.** Cuando las edificaciones en construcción superen los tres (3) pisos de altura, se deben implementar en todos los costados de las edificaciones, mallas de protección colgadas desde el nivel superior de la edificación hasta el primer piso, para evitar y/o controlar caída de materiales dentro del sitio de las obras o hacia el exterior del predio. Estas mallas deben estar cosidas en toda su longitud, mantenerse unidas entre si permanentemente y tener contrapesos o amarres a lo largo de la altura de la edificación y en su parte inferior para garantizar que se mantengan en su sitio. Estas mallas deben ser reemplazadas inmediatamente una vez presente algún deterioro.

Además deben implementarse defensas o bandejas de protección en los linderos del predio y el espacio público, para resguardar los predios vecinos y los transeúntes de daños causados por las eventuales caídas de materiales y/o elementos propios de la construcción. Estas bandejas pueden ser en madera o metálicas con un espesor no inferior a veinte milímetros (20 mm), un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m), que en su costado libre contará con un borde a cuarenta y cinco grados (45°), con una longitud o altura de un metro (1 m). Esta bandeja puede ser reemplazada por un entabierado horizontal con un ancho mínimo de tres metros (3 m). En ambos casos deben estar estructurados adecuadamente y armados de forma tal que impidan el escurrimiento de materiales o polvo entre sus juntas. Dichas bandejas se retirarán al quedar terminada las fachadas por encima de las éstas.

También deben instalarse defensas o protecciones en los vacíos correspondientes a patios, ductos, cajas de ascensores, escaleras y demás zonas que ofrezcan riesgo de caída de personas o materiales.

Queda así mismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores a tres metros (3 m), que produzcan polvo y molestias en el entorno; para el efecto pueden usarse tolvas o ductos. Al momento de mover estos escombros, deben humectarse para evitar molestias en la salud de los trabajadores.

**Artículo 376º. Ocupación temporal de la vía y estacionamientos de vehículos al frente de las obras.** La ocupación temporal del carril vehicular frente al sitio de las obras debe ser autorizada previamente por la autoridad de tránsito del municipio, quien definirá el periodo de tiempo, la señalización que debe implementarse y demás condiciones para garantizar la organización del tráfico en la zona con el menor impacto posible a éste.





## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

En ningún caso se permiten las actividades de cargue y descargue en las horas pico y el parqueo temporal de vehículos para actividades distintas a las de cargue y descargue autorizadas.

**Parágrafo.** En todo caso debe cumplirse con lo establecido en el Ley 769 de 2002 por medio de la cual se expidió el Código Nacional de Tránsito Terrestre, en especial el artículo 101 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, siempre que deban efectuarse trabajos que alteren la circulación en las vías públicas.

**Artículo 377°. Transporte de materiales.** Los vehículos que transportan materiales de construcción, escombros y desechos de las obras deben estar provistos de los elementos necesarios para evitar la contaminación, alteración perjudicial del material transportado, su caída o dispersión, y/o el escurrimiento de material húmedo sobre la vía pública.

La carga debe quedar contenida en su totalidad y como máximo a ras del borde superior del platón, o contenedor, y debe cubrirse. El material de cobertura debe ser resistente para evitar que se rompa o se rasgue y estará sujeto en todos sus costados a las paredes exteriores del contenedor o tolva, cubriéndolos y sobrepasando por lo menos treinta centímetros (30 cm) a partir de los bordes de éstos.

En caso de derrame o pérdida de material en espacio público, éste debe ser recogido inmediatamente por el transportador, sin perjuicio a las multas o sanciones a las que haya lugar.

**Parágrafo.** Se prohíbe el transporte de materiales y desechos de construcción en vehículos de tracción animal.

**Artículo 378°. Servicios sanitarios en las obras.** Es obligatorio mantener durante el tiempo de ejecución de las obras un (1) baño por cada quince (15) trabajadores, según lo establece la Resolución 2400 de 1979 expedida por el Ministerio de trabajo y seguridad social o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Estos baños pueden ser gabinetes sanitarios tipo baño químico portátil o estar contruidos dentro del paramento de construcción, en ambos casos se debe garantizar que permanezcan en buenas condiciones de funcionamiento.

## TÍTULO IV - COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

### SUBTÍTULO 1°. USOS EN SUELO RURAL.

**Artículo 379°. Definición de uso en suelo rural o uso rural.** Es la destinación asignada al suelo rural por el Plan de Ordenamiento Territorial conforme a las actividades que se pueden desarrollar en él.

**Artículo 380°. Clasificación de los usos en suelo rural.** Se clasifican como principal, compatible o complementario, condicionado o restringido y prohibido, adoptando las definiciones contenidas en el Decreto Nacional 3600 de 2007, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**1. Uso principal.** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

**2. Uso compatible o complementario.** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

27 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**3. Uso condicionado o restringido.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

**4. Uso prohibido.** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

**Parágrafo 1.** En el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los usos rurales que no estén clasificados como principal, compatible o complementario, o condicionado o restringido, están prohibidos.

**Parágrafo 2.** La zonificación y asignación de usos en los predios que conforman el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) se rige por lo establecido en el Acuerdo del Consejo Directivo número 1246 de 2013 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y el Plan de Manejo correspondiente.

**Artículo 381º. Definiciones para las diferentes categorías de uso.** De acuerdo con la destinación prevista para cada categoría de manejo, los usos y las consecuentes actividades permitidas, se orientan bajo las siguientes definiciones:

**1. Agroforestal.** Es aquel que combina actividades agrícolas y forestales ambientalmente sostenibles, que no permiten la utilización exclusiva de un uso individual y se convierte en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenida, que promueve la reconversión para recuperar áreas agrícolas y ganaderas con problemas de sostenibilidad y productividad. Puede desarrollarse bajo los siguientes sistemas:

**a. Silvoagrícola.** Uso armonizado entre agricultura y el componente forestal, como son las asociaciones de cultivos permanentes y semipermanentes, lo cual permite el aprovechamiento de las tierras protegiendo el suelo contra los procesos erosivos. El sistema permite la siembra, labranza y recolección de la cosecha junto con la preparación frecuente y continua del suelo, dejando algunas áreas desprovistas de una cobertura vegetal permanente

**b. Silvopastoril.** Esta unidad requiere de la combinación armonizada entre el uso forestal y el pastoreo, el sistema debe estar integrado por árboles (productores de alimentos, madera o forraje) con pastos. No requiere de preparación de suelos ni deja el área desprovista de cobertura vegetal, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque.

**c. Agrosilvopastoril.** Combinación armonizada entre los usos agrícolas, forestales y ganaderos, en ciertos sectores pueden desarrollarse labores de siembra y recolección de cosechas con pastoreo extensivo dentro de las zonas en rotación, sin dejar desprovisto el suelo de cobertura.

**2. Agropecuario sostenible.** Es aquel uso que involucra actividades de desarrollo agrícola y ganadero, teniendo en cuenta principios de producción limpia y sostenibilidad ambiental.

**3. Agroindustria.** Es la rama de industrias que transforman los productos de la agricultura, ganadería, riqueza forestal y pesca, en productos elaborados.

**4. Dotacional.** Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación, la salud, y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros médicos, religiosos, etc., situados en diferentes zonas del suelo rural.

**5. Ecoturismo.** Aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21-MAY-2014

Acuerdo No.

de 20

observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos, por lo tanto se trata de una actividad controlada y dirigida, que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El desarrollo de las actividades ecoturísticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento tanto de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza, como de las comunidades aledañas.

**6. Forestal.** Es aquel uso que involucra actividades de siembra, aprovechamiento y manejo de bosques naturales, bosques cultivados, especies nativas y/o introducidas, maderables y no maderables, donde no se admite ningún tipo de uso agrícola o pecuario, bajo los siguientes sistemas:

**a. Forestal protector.** Se refiere a los bosques naturales, plantaciones forestales con fines de protección u otro tipo de vegetación natural plantada. En estas áreas debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirá la producción indirecta, aquella mediante la cual se obtienen frutos y productos secundarios sin que desaparezca temporal ni definitivamente el bosque.

**b. Forestal productor.** Es aquel que tiene como fin la conservación de los bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización o consumo, en aprovechamientos primarios relacionados con la extracción de madera y secundarios como la extracción de gomas, resinas, colorantes y frutas, lo cual conlleva planes de manejo silviculturales. Bajo este sistema el suelo no necesariamente es removido, no obstante queda desprovisto de vegetación en ciertos periodos durante el aprovechamiento o entresaca. Es necesario tener siempre presente la conservación del ecosistema.

**c. Forestal protector-productor.** Es aquel que tiene como fin la conservación permanente de los bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que además, puede ser objeto de actividades de producción, sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector y aprovechamiento del bosque en forma selectiva, no se requiere la remoción continua y frecuente del suelo aunque en los casos de producción lo deje desprovisto de árboles en áreas pequeñas y por periodos relativamente cortos.

**7. Industria.** Es el conjunto de procesos y actividades que tienen como finalidad transformar las materias primas en productos elaborados.

**8. Investigación.** Es la búsqueda intencionada de conocimientos o de soluciones a problemas de carácter científico, mediante la manipulación de unas variables experimentales, en condiciones rigurosamente controladas, con el fin de describir de qué modo o por qué causa se produce una situación o acontecimiento particular.

**9. Minería.** Es la obtención selectiva de los minerales y otros materiales de la corteza terrestre, por medio de actividades económicas primarias relacionadas con la extracción de elementos de los cuales se puede obtener un beneficio económico. Dependiendo del tipo de material a extraer la minería se divide en metálica y no metálica.

**10. No intervención.** Teniendo en cuenta que la preservación del medio natural no es un uso sino una tipología de manejo, se pretende dejar en claro con éste, que no se deben desarrollar actividades antrópicas en los suelos que impliquen modificación de las condiciones de éstos en su cobertura vegetal o en el subsuelo, es decir se pretende dejarlos en su estado natural. En casos estrictos de degradación del medio puede estar asociado a usos forestales protectores para propiciar la recuperación de ciertas zonas de los ecosistemas.

**11. Preservación.** Es un espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Comprende todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY. 2014**  
de 20

**12. Recreación activa.** Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y al ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas, que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

**13. Recreación pasiva.** Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

**14. Restauración.** Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial o total de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. Comprende todas las actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas, manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad.

**15. Uso comercial y de servicios.** Es aquel que comprende actividades de intercambio, compra y venta de bienes, mercancías, productos y prestación de servicios.

**16. Uso de conocimiento.** Comprende todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.

**17. Uso de disfrute.** Comprende todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

**18. Uso industrial.** Son las actividades de elaboración, transformación, extracción, manufactura, ensamblaje, empaque, almacenamiento o distribución de productos así como los procesos que impliquen cambio del estado o presentación original de unas materias primas o insumos.

**19. Uso sostenible.** Comprende todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructuras, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleados con restricciones en la densidad de ocupación y construcción, siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

**20. Vivienda campestre.** Es aquella que se desarrolla de manera individual, con soluciones de tipo unifamiliar, principalmente en suelos rurales y suburbanos, que por lo general cuenta con autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, y cuya destinación está dirigida a proveer habitación permanente y/o temporal, para actividades de recreación y esparcimiento.

**21. Vivienda no nucleada.** Es aquella que se desarrolla de manera individual, con soluciones de tipo unifamiliar, principalmente en suelos rurales y suburbanos, que por lo general cuenta con autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, y que su destinación está dirigida a proveer habitación permanente a las familias que se dedican a las actividades propias del campo.

## SUBTÍTULO 2°. CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL.

**Artículo 382°. Categorías del suelo rural.** De acuerdo con lo definido en el Decreto Nacional 3600 de 2007 y la Resolución de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga No 0001893 de diciembre 31 de 2010, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, se determinaron y delimitaron las siguientes categorías, protección, desarrollo restringido y desarrollo o producción.



## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Cuadro N° 80. Categorías del suelo rural.

CATEGORÍAS	ÁREAS (Ha)
Protección	6.491,68
Desarrollo restringido	159,96
Desarrollo o producción	5.233,06*
Total	11.884,7

\*Incluidos los suelos de expansión urbana, los cuales serán asumidos como suelos rurales en la categoría de Desarrollo o Producción hasta tanto se incorporen al suelo urbano a través de planes parciales de expansión urbana.

### CAPÍTULO 1°. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.

**Artículo 383°. Categorías.** De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 3600 de 2007 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se establecen las siguientes categorías de protección en suelo rural, según la delimitación contenida en el plano R-2 denominado categorías del suelo rural y el siguiente cuadro.

Cuadro N° 81. Categorías de protección en suelo rural.

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	ÁREAS	LOCALIZACIÓN
1.1 Áreas de conservación y protección ambiental	Sistema Nacional de Áreas Protegidas	Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI)	Sector de los Cerros Orientales y escarpes occidentales y de malpaso
	Áreas de especial Importancia ecosistémica	Zonas de Bosques húmedos.	Zona Norte de la microcuenca El Aburrido, Sur de la vereda San Pedro Alto, Parte alta de la vereda Capilla Alta; Filo de Magueyes, Al sur del municipio en los nacimientos de las Quebradas El Brasil y Campo Hermoso. En las vedas Retiro Grande Acueducto y Retiro Chiquito.
		Zonas con tendencia a la aridez	Parte baja de las veredas Capilla Baja, Rosablanca, San Ignacio y La Sabana
		Áreas de nacimiento de agua y rondas hídricas	Quebradas y nacimientos de agua.
	Áreas de articulación y encuentro	Áreas abastecedoras de acueducto	Microcuenca el Aburrido y Tona
		Parques de escala metropolitana y regionales	• Área de amortiguación del Embalse de Bucaramanga
1.2 Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural	Sitios y caminos rurales		En el municipio de Bucaramanga a la fecha no se han declarado.
1.3 Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios	Manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos	No existen sitio representativo	Por todo el territorio rural
	Sistemas generadores y distribuidores de energía	Microcentral hidroeléctrica de Zaragoza -ESSA Estación eléctrica de la ESSA Colorados	Vereda Angelinos Vereda Los Santos.
	Sistemas de potabilización y distribución de agua	Acueductos veredales y PTAP Angelinos	Por todo el territorio rural Vereda Angelinos
1.4 Áreas de amenaza	Por movimientos en masa	Áreas de amenaza	Según delimitación en plano R-5 denominado amenazas naturales rurales.

### SUBCAPÍTULO 1°. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL (ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL).

**Artículo 384°. Definición de Áreas de conservación y protección ambiental.** Son áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección.

Dentro de estas categorías se incluyen: Áreas protegidas, Áreas de especial importancia ecosistémica y Áreas de articulación y encuentro.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

2 MAY 2014

Acuerdo No.

011

de 20

**Artículo 385º.** Componente Estructura Ecológica Principal. La estructura ecológica principal del municipio de Bucaramanga está constituida por las áreas que se identifican en el cuadro denominado "Estructura ecológica principal" del componente general del presente Plan y en el plano G-4 denominado Estructura Ecológica Principal, que hace parte integral del presente Plan.

Cuadro N° 82. Estructura Ecológica Principal en suelo rural.

CATEGORÍAS		SUBDIVISIÓN	ÁREA (Ha)
Áreas de conservación y protección ambiental	Sistema Nacional de Áreas Protegidas (definición, zonificación en el componente general)	Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI)	3.028,36
	Áreas de especial importancia ecosistémica	<ul style="list-style-type: none"><li>• Áreas con tendencia a la aridez</li><li>• Áreas bosques húmedos - forestal protectora.</li><li>• Áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de aguas y rondas hídricas.</li><li>• Áreas abastecedoras de acueducto</li></ul>	3.588,64
	Áreas de articulación y encuentro	Parques regionales Parques metropolitanos (fuera del DRMI)	205,04
Total Áreas			6.822,03

**Artículo 386º.** Áreas de conservación y protección ambiental. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal. Dentro de estas categorías se incluyen: áreas protegidas, áreas de especial importancia ecosistémica y áreas de articulación y encuentro.

**Artículo 387º.** Áreas de especial importancia ecosistémica. Corresponden a los suelos que por sus características físicas y ambientales requieren de categorías de uso, manejo y administración especial, que permitan asegurar su preservación y uso sostenible; están compuestas por espacios que sostienen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales, ofreciendo servicios ambientales para el desarrollo sostenible. Las áreas de especial importancia ecosistémica están conformadas por:

1. Áreas con tendencia a la aridez (ATA)
2. Áreas de relictos de bosques húmedos y áreas de aptitud forestal protectora (ABH- FP)
3. Áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de aguas y rondas hídricas (ARNA)
4. Áreas abastecedoras de acueducto (AAA)

**Artículo 388º.** Áreas con tendencia a la aridez (ATA). Corresponden a zonas caracterizadas por un estado ambiental crítico, con tendencia a empeorar, asumiendo condiciones de no retorno (desertización de suelos y extinción de fuentes hídricas), por efecto de la eliminación de bosques y vegetación protectora en las partes altas de las microcuencas y el establecimiento de actividades intensivas agrícolas y pecuarias ambientalmente no sostenibles. Se localiza en la parte baja de las veredas Capilla Baja, Rosablanca, San Ignacio y la Sabana.

**Artículo 389º.** Categorías de uso para las áreas con tendencia a la aridez (ATA).  
Cuadro N° 83. Categorías de uso para las áreas con tendencia a la aridez (ATA).

CLASIFICACIÓN	USO*	ACTIVIDADES
Uso Principal	Restauración*	Cobertura vegetal especial protectora o forestal protector
Uso Compatible:	Preservación Uso de conocimiento	- Ecoturismo e investigación
Uso Condicionado:	Uso sostenible Uso de disfrute	- Sistemas agroforestales - Recreación activa - Explotación de material de arrastre (conforme producción limpia y con cumplimiento de requerimientos mineros y ambientales, y obtención de las correspondientes autorizaciones, permisos o licencias)

\* Ver definiciones en el Artículo 381º. Definiciones para las diferentes categorías de uso\* del presente Plan de Ordenamiento Territorial.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

21-MAY 2014

011

Acuerdo No.

de 20

**Artículo 390°. Áreas de relictos de bosques húmedos y áreas de aptitud forestal protectora (ABH- FP).** Bosques naturales, ecosistemas compuestos por árboles y arbustos con predominio de especies autóctonas, en un espacio determinado, y generados espontáneamente por sucesión natural, que poseen una especial significancia ambiental por su fragilidad y función ecosistémica y por ser zonas de bosque alto-andino, caracterizadas por su riqueza hidrobiológica, abundancia de materia orgánica y presencia de cinturones de condensación de la humedad atmosférica generando la formación típica del "bosque de niebla", que en conjunto conforman un ecosistema estratégico de gran importancia ecológica.

Se localizan en la parte media de la vereda Santa Rita, parte alta de la vereda Angelinos y los bosques de las quebradas la Honda, Venezuela o Pajulla, Corral de Piedra, Paloblanco, Hoya del Basto, las Ranas, Gualilo y la Iglesia.

**Artículo 391°. Categorías de uso para las Áreas de relictos de bosques húmedos y áreas de aptitud forestal protectora (ABH- FP).**

Cuadro N° 84. Categorías de uso para las áreas de relictos de bosques húmedos y áreas de aptitud forestal protectora (ABH- FP).

CLASIFICACIÓN	USO*	ACTIVIDADES
Uso Principal:	Preservación	- No intervención - Repoblamiento con especies nativas
Uso Compatible:	Restauración Uso de conocimiento	- Forestal protector - Investigación controlada
Uso Condicionado:	Uso de disfrute	- Ecoturismo - Obtención de frutos y productos secundarios sin afectar la vegetación

\* Ver definiciones en el Artículo 381° "Definiciones para las diferentes categorías de uso" del presente Plan de Ordenamiento Territorial

**Artículo 392°. Áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de agua y rondas hídricas.** Son aquellas que permiten la infiltración o circulación de aguas entre la superficie y el subsuelo; hacen parte de estas zonas las rondas hídricas de protección para los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y en suelo rural no podrán ser menores de treinta metros (30 m) a cada lado, medidos a partir del nivel de aguas máxima o cota de inundación; para los lagos, depósitos de agua y nacimientos de agua, no podrán ser menores de cien metros (100 m) a la redonda, medidos a partir del espejo de agua o periferia.

Se localizan principalmente en la zona norte de la vereda el Aburrído, al sur de San Pedro Alto, parte alta de Capilla Alta; el nacimiento de las quebradas la Jabonera y la Cascada, al oriente de las veredas Retiro Grande Acueducto y Retiro Chiquito; en los nacimientos de las quebradas el Brasil y Campo Hermoso, la Honda, Palo Blanco, El Indio, Corral de Piedra, Vado Hondo, Venezuela, Hoya del Basto, las Monas, el Roble, las Ranas, Gualilo, Terraza y Floresta.

**Artículo 393°. Categorías de uso para las áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de agua y rondas hídricas (ARNA).**

Cuadro N° 85. Categorías de uso para las zonas de recarga de nacimientos de agua y rondas hídricas.

CLASIFICACIÓN	USO*	ACTIVIDADES
Uso Principal:	Preservación	- Forestal protector - Revegetación natural
Uso Compatible:	Restauración Uso del conocimiento	- Repoblamiento con especies nativas - Investigación controlada de los recursos naturales
Uso Condicionado:	Uso de disfrute	- Ecoturismo - Agroforestal

\* Ver definiciones en el Artículo 381° "Definiciones para las diferentes categorías de uso" del presente Plan de Ordenamiento Territorial

**Artículo 394°. Áreas abastecedoras de acueductos (AAA).** Corresponden a las zonas proveedoras de agua para abastecimiento de acueductos, que conforman áreas de interés público por su función ecosistémica, respecto a la oferta de recursos hídricos esenciales para el abastecimiento de agua a

*Handwritten signature*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

Bucaramanga y sus veredas aledañas. Su estado actual de criticidad ambiental es heterogéneo determinándose dos grupos a saber: 1) Las áreas o microcuencas a recuperar por presentar niveles críticos por su fragilidad y alto grado de intervención humana y 2), las áreas o microcuencas a conservar por sus aceptables condiciones respecto a la base natural y oferta ambiental

Se localizan en las microcuencas de las quebradas el Aburrido, la Jabonera, Alto de Magueyes, zona de bosques del acueducto (parte alta de la vereda Retiro Grande Acueducto y Retiro chiquito).

### Artículo 395°. Categorías de uso para las áreas abastecedoras de acueductos (AAA).

Cuadro N° 86. Categorías de uso para las áreas abastecedoras de acueductos (AAA).

CLASIFICACIÓN	USO*	ACTIVIDADES
Uso Principal:	Preservación	- Forestal protector - Regeneración natural
Uso Compatible:	Restauración	- Repoblamiento con especies nativas
	Uso de conocimiento	- Investigación controlada de los recursos naturales
Uso Condicionado:	Uso sostenible	- Ecoturismo
	Uso de disfrute	

\* Ver definiciones en el Artículo 384° "Definiciones para las diferentes categorías de uso" del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

## SUBCAPÍTULO 2°. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

**Artículo 396°. Áreas del sistema de servicios públicos.** En estas áreas se aplican todas las disposiciones contempladas sobre servicios públicos en el componente urbano, que sean pertinentes para el presente componente rural, debido a que aunque siendo generalmente sistemas independientes, poseen condiciones similares de manejo y en muchos casos relaciones de interdependencia funcional.

Se establecen las siguientes condiciones normativas específicas para los servicios públicos rurales:

1. Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residencial, comercial, dotacional o industrial, se establece como acción prioritaria de saneamiento básico e hídrico, garantizar el tratamiento de todo tipo de aguas residuales de acuerdo con los parámetros establecidos por la autoridad ambiental.
2. Para los asentamientos ya existentes, la administración municipal acogerá los resultados del "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".
3. En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y 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.
4. De conformidad con lo establecido en el artículo 106 de la Ley 1151 de 2007 y en los artículos 2 y 16 de la Ley 373 de 1997 sobre el uso eficiente y ahorro del agua, quedan delimitadas las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hidrológicos que surten el acueducto municipal y los acueductos en corregimientos y veredas del Municipio de Bucaramanga.
5. Se establecen las siguientes áreas abastecedoras de acueducto municipal o veredal:
  - a. Zona Norte de la Microcuenca El Aburrido
  - b. Parte alta de la Quebrada la Jabonera
  - c. Alto de Magueyes: captaciones en zona de bosques del Acueducto (parte alta de la vereda Retiro Grande Acueducto y Retiro Chiquito)

**Parágrafo.** Se dará prioridad a la adquisición de predios para la protección de los nacimientos y corrientes de agua de las quebradas El Aburrido, La Jabonera, La Cascada, El Brasil, Campo Hermoso, Honda, Palo Blanco, El Indio, Corral de Piedra, Vado Hondo, Venezuela, Hoya del Basto, Las Monas,



## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

El Roble, Las Ranas, Gualilo, Terrazas y Floresta, de acuerdo con lo determinado por la autoridad ambiental.

**Artículo 397°. Cobertura de servicios públicos rurales.** En ningún caso y bajo ninguna condición podrán extenderse redes de servicio público a través de los suelos de conservación y protección y áreas calificadas como de alto riesgo.

**Artículo 398°. Responsabilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos en el control del ordenamiento.** Toda empresa prestadora de servicios públicos debe ajustar el diseño y especificaciones técnicas de sus redes de manera exacta y precisa a la demanda correspondiente a la ocupación permitida en cada área.

Es responsabilidad de las empresas prestadoras asegurar que el trazado o especificaciones de sus redes no posibiliten la conexión ilegal a éstas dentro de las áreas calificadas como de alto riesgo.

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios cooperarán con las autoridades policivas locales, para evitar que sus redes favorezcan el desarrollo informal de la zona rural.

**Artículo 399°. Subsistemas del sistema de servicios públicos rurales.** El sistema de servicios públicos rurales, está conformada por los siguientes subsistemas:

1. Abastecimiento domiciliario de agua potable.
2. Saneamiento básico: Aguas residuales, aguas lluvias y residuos sólidos.
3. Energía: Eléctrica y alternativa.
4. Gas.
5. Telecomunicaciones: Fija y móvil.

**Artículo 400°. Subsistema de abastecimiento domiciliario de agua potable.** Garantiza el cubrimiento de las necesidades básicas de aprovisionamiento que cumpla con las condiciones de calidad para consumo humano; será suministrado de manera autónoma por acueductos veredales administrados por las comunidades del territorio organizadas de forma solidaria con apoyo de la Alcaldía Municipal y demás entidades regionales competentes.

El subsistema de abastecimiento de agua potable de los acueductos veredales se compone de los siguientes elementos: fuente de captación, estructura de captación, estructura de desarenación, línea de aducción, planta de tratamiento de agua potable, línea de conducción y tanques de almacenamiento.

**Parágrafo 1.** No se permite el uso de agua potable del sistema de acueductos veredales para usos agropecuarios. Los sistemas de captación y conducción de agua para dichos usos deben tramitarse en forma independiente ante la autoridad ambiental.

**Parágrafo 2.** Los acueductos veredales que se surtan de fuentes superficiales o subterráneas, deben operar con concesión de aguas vigente otorgada por la autoridad ambiental competente.

**Artículo 401°. Subsistema de saneamiento básico rural.** Tiene como objetivo principal garantizar la adecuada disposición de aguas servidas, aguas lluvias y residuos sólidos, que aseguren la calidad de vida digna de la población rural y la mínima afectación a los recursos naturales, en particular evitando la contaminación de fuentes hídricas y el suelo.

Son componentes del subsistema de saneamiento básico los siguientes: tratamiento, manejo y disposición de aguas residuales, manejo y aprovechamiento de aguas lluvias, y gestión y manejo integral de residuos.

**1. Tratamiento y disposición final de aguas servidas.** Debe tener tratamientos diferenciales dependiendo de su configuración espacial: suelo suburbano, parcelación de vivienda campestre y vivienda rural dispersa.





## CONCEJO DE BUÇARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**2. Aprovechamiento de aguas lluvias.** Se promoverá la construcción de reservorios para el almacenamiento y recolección de aguas lluvias en los suelos suburbanos, parcelaciones de vivienda campestre y vivienda rural dispersa. En las viviendas dispersas y en las áreas de crecimiento de los suelos suburbanos se promoverá el almacenamiento y tratamiento primario de aguas lluvias captadas en cubierta y escorrentía para usos agropecuarios.

**3. Gestión y manejo integral de residuos.** Debe tener lineamientos diferenciales para las veredas, suelos suburbanos, vivienda campestre, y vivienda dispersa.

**Parágrafo.** No se permite el vertimiento directo de aguas residuales a las fuentes hídricas superficiales.

**Artículo 402º. Tratamiento de las aguas residuales en el sector rural.** Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para uso residencial, comercial, dotacional o industrial, se establece como acción prioritaria de saneamiento básico e hídrico, garantizar el tratamiento de todo tipo de aguas residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por la autoridad ambiental.

Para los asentamientos ya existentes, la administración municipal acogerá los resultados del "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", y se fijará un plazo prudencial para que en las viviendas se acojan a los correctivos recomendados para el tratamiento de sus aguas residuales.

**Artículo 403º. Condiciones especiales para acueducto y alcantarillado.** La empresa prestadora del servicio de acueducto y/o alcantarillado que opere o extienda una red existente o instale una nueva en zona rural, debe contemplar, en adición a lo anterior, los siguientes requisitos:

1. Red independiente para cada sector o microcuenca (fuera del perímetro urbano) que permita la medición y control.
2. Simultáneamente con la instalación de una conducción de acueducto se debe contemplar el correspondiente manejo de las aguas residuales, según las especificaciones y caudales.
3. Renuncia voluntaria y por escrito por parte de los usuarios, a las concesiones existentes en el área servida y ante la autoridad otorgante.
4. Responsabilidad de la empresa prestadora en la vigilancia periódica de la aplicación de la norma específica de manejo de aguas del POMCA y reporte a la autoridad ambiental.
5. Responsabilidad de la empresa prestadora en la vigilancia periódica de las captaciones o vertimientos ilegales y reporte a la autoridad ambiental.
6. Toda red pública o privada de alcantarillado debe manejar por separado aguas lluvias (red pluvial) y servidas (red sanitaria), como condición para todo proyecto de desarrollo predial.

**Artículo 404º. Subsistema de energía.** Proveer a la población rural de energía eléctrica y combustible para optimizar sus condiciones de habitabilidad garantizando la conservación de los recursos naturales y mitigar el impacto ambiental.

El servicio de energía lo integran dos componentes.

**1. Energía eléctrica.** Se refiere al sistema convencional de generación de energía eléctrica mediante centrales hidroeléctricas, de combustible fósil u otros medios, contiene el servicio domiciliario y el alumbrado público. La energía está integrado por las fuentes de generación, los sistemas de transmisión, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

técnicas de su suministro en todo el territorio rural, asociados a sistemas convencionales de generación de energía.

La empresa prestadora del servicio de energía eléctrica debe adoptar, acoger y exigir el cumplimiento de la Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía, en cuanto concierne al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**2. Energías alternativas.** Se promoverá el uso de tecnologías alternativas para aprovechar las condiciones físicas del territorio, mitigar el daño a la salud y al ambiente producidos por el uso de los medios tradicionales.

**Artículo 405°. Subsistema de gas** El servicio de suministro de gas tiene por objeto proveer a la población rural de gas combustible para optimizar sus condiciones de habitabilidad garantizando la conservación de los recursos naturales y para mitigar el impacto ambiental y en la salud de las comunidades. Está compuesto por el gas propano, el gas natural domiciliario y el biogás.

**Artículo 406°. Subsistema de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.** Tiene por objeto mejorar la calidad de vida de los habitantes, las dinámicas rurales, la seguridad y la convivencia de los ciudadanos, así como posibilitar y dinamizar los procesos comerciales que se desarrollan en el territorio y que contribuyen a la competitividad. Son el conjunto de recursos, herramientas, equipos, programas informáticos, aplicaciones, redes y medios, que permiten la compilación, procesamiento, almacenamiento, transmisión de información como voz, datos, texto, video e imágenes.

Son componentes de las TIC, las telecomunicaciones fija y alámbrica, y telecomunicaciones móviles y de valor agregado inalámbrico, TV IP y otros.

### SUBCAPÍTULO 3°. ZONAS DE AMENAZA NATURALES RURALES.

**Artículo 407°. Amenaza naturales por movimientos en masa.** En el siguiente cuadro se presentan las categorías alta, media y baja con su respectiva descripción y ubicación. En el plano R-5 denominado amenazas naturales rurales, el cual hace parte integral del presente Plan, se encuentra la espacialización de estas zonas.

Cuadro N° 87. Categorías de amenaza por movimientos en masa.

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN GEOGRÁFICA	ÁREA (HA)
Alta	Está asociada a rocas ígneas y metamórficas meteorizadas y fracturadas en altas pendientes con procesos de erosión, asociados a cambios de uso por tala y avance de cultivos y de la frontera pecuaria extensiva.	Se presenta en pequeñas extensiones en la microcuenca El Aburrido, y hace parte de las veredas El Aburrido, La Esmeralda, San Pedro Alto, Vijagual, San Cayetano, La Sabana principalmente.	580,4
Media	Las zonas con esta calificación presentan altas pendientes sobre rocas de composición cuarzo monzonítica y esquistosa meteorizadas y/o en áreas con pendientes moderadas sobre rocas sedimentarias muy susceptibles a los deslizamientos, donde además la disposición estructural de los estratos es desfavorable por el uso predominante de ganadería extensiva y/o cultivos misceláneos.	Gran extensión de la microcuenca El Aburrido, y sectores de la microcuenca Suratá Bajo y Toria y parte de la vereda Angelinos, Pedregal, Monserrate, Alto de San José, y Retiro Grande principalmente.	4473,5
Baja	Están asociadas a rocas metamórficas en áreas de pendiente moderada a alta pero con excelentes coberturas vegetales. se presentan problemas de inestabilidad asociados con los cambios de uso y cobertura del suelo de bosques a potreros para ganadería extensiva.	Mayor predominio en la microcuenca Suratá y parte de sectores las veredas Magueyes, Capilla, Santa Rita, Rosablanca, La Malaña y Retiro Chiquito principalmente.	4961,8
Total			10015,7



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

### CAPÍTULO 2°. CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO.

**Artículo 408°. Definición de categoría de desarrollo restringido y su clasificación.** En la categoría de desarrollo restringido se incluyen los suelos rurales que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Se clasifican en:

1. Suelos suburbanos.
2. Áreas para vivienda campestre.
3. Áreas para equipamientos.

En el plano R-2 denominado categorías del suelo rural, el cual hace parte del presente Plan, se encuentra la espacialización de éstas.

Cuadro N° 88. Categorías de desarrollo restringido del municipio de Bucaramanga.

CATEGORÍAS	ÁREAS	LOCALIZACIÓN
Suelos suburbanos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Santa Bárbara</li><li>• La Malaña</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada en la Vereda 10 de Mayo-Santa Bárbara (costado sur occidental)</li><li>• Localizada en la zona de la Vereda La Malaña (al norte del Barrio Buenos Aires) y la Vereda Guallo Alto</li></ul>
Áreas destinadas a vivienda campestre	<ul style="list-style-type: none"><li>• San José – Alto de los Padres</li><li>• Las definidas por las unidades de planeamiento rural (UPR)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incluye zonas de las Veredas Santa Bárbara, San José, Guallo Bajo y Alto, la Malaña</li><li>• Las definidas por las unidades de planeamiento rural (UPR)</li></ul>
Zonas para la localización de los equipamientos	Salud, educación, religiosos, comunitario, recreación	Ubicados en las veredas Vijagual, Capilla Baja, el Abumdo, el Pedregal, Guallo Alto, los Santos bajo, Santa Bárbara parte alta, la Malaña, Guallo Bajo, San José, Retiro Chiquito, Retiro Grande, Bolarqui Alto, Monserrate, Capilla Alta, Magueyes, San Ignacio, San Cayetano, San Pedro Alto y Bajo y Santa Rita.  La ubicación de los anteriores equipamientos podrá ser ajustada en la planeación de la unidad de planeamiento rural (UPR)

**Parágrafo.** En esta clasificación no se incluyen la categoría de Centros Poblados, por cuanto en el municipio de Bucaramanga a la fecha no se presentan centros poblados.

### SUBCAPÍTULO 1°. SUELOS SUBURBANOS.

**Artículo 409°. Definición de suelo suburbano.** De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios y la sostenibilidad ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Cuadro N° 89. Localización de los suelos suburbanos del Municipio de Bucaramanga.

ÁREA	LOCALIZACIÓN	EXTENSION (HA)
Santa Bárbara	Vereda Santa Bárbara al sur del Barrio Buenavista	3,04
La Malaña	Vereda La Malaña al norte del Barrio Buenos Aires	14,64
Total		17,68

**Artículo 410°. Categorías de uso para el desarrollo de suelos suburbanos.** Para los suelos suburbanos se establecen las siguientes categorías de uso.

*[Firma manuscrita]*





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

## 011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

Cuadro N° 90. Categorías de uso para el desarrollo de suelos suburbanos.

SUELOS SUBURBANOS	
Uso Principal:	Vivienda no nucleada
Uso Compatible:	Vivienda campestre
Uso Condicionado:	Comercial y de Servicios con área menor de 5000 m <sup>2</sup> construidos Comercial y de Servicios con área mayor a 5000 m <sup>2</sup> construidos, previa delimitación en la UPR Industrial, previa delimitación en la UPR

**Parágrafo.** Cuando un determinado uso no esté definido por el Plan de Ordenamiento Territorial o la unidad de planeamiento rural (UPR) como principal, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

**Artículo 411°. Áreas específicas de suelos rurales suburbanos.** Dentro de los suelos rurales suburbanos, de conformidad con lo definido en la Ley 388 de 1997, la Ley 1228 de 2008, el Decreto 4066 de 2008 y el Decreto 3600 de 2007, o en las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, se definen las siguientes áreas específicas de suelos rurales suburbanos, las cuales podrán ser identificadas, delimitadas y normatizadas por las Unidades de Planeamiento Rural (UPR), previa concertación con la autoridad ambiental.

1. Áreas para el establecimiento y desarrollo de corredores viales suburbanos.
2. Áreas para el desarrollo de usos comerciales y de servicios (rural suburbano).
3. Áreas para el desarrollo de usos dotacionales (rural suburbano).
4. Áreas para el desarrollo de usos industriales (rural suburbano).

**Artículo 412°. Ordenamiento del suelo rural suburbano.** Para el ordenamiento del suelo rural suburbano del municipio de Bucaramanga, se definen las siguientes normas urbanísticas de carácter estructural:

1. Umbral máximo de suburbanización.
2. Unidad mínima de actuación.
3. Reglamentación suburbana (densidades e índices máximos de ocupación y construcción, cesiones obligatorias).
4. Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios.

**Artículo 413°. Umbral máximo de suburbanización.** El umbral máximo de suburbanización para el Municipio de Bucaramanga es el correspondiente al seis por ciento (6%) del área de suelo rural, y representa la extensión máxima de suelo rural que puede ser clasificado como suburbano.

Este umbral máximo se determinó a partir de los siguientes criterios:

1. El umbral máximo de suburbanización excluye suelos en Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) y suelos de protección, previstos en el artículo 4 del Decreto 3600 de 2007.
2. En razón a que el municipio no cuenta con clases agrologicas I, II y III, no se permite la suburbanización en suelos clasificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi como clase agrológica IV, para efectos de garantizar la producción agrícola, ganadera, y de explotación de recursos naturales, de conformidad con el numeral 2 del artículo 4 del Decreto 3600 de 2007.
3. Las áreas suburbanas no deben establecerse en zonas con amenazas o riesgo.
4. Las áreas suburbanas deben contar con posibilidad de suministro de agua potable y de saneamiento básico.

**Artículo 414°. Unidad mínima de actuación.** Superficie mínima de terreno que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural. La extensión de la unidad mínima de actuación del Municipio de Bucaramanga es de dos hectáreas (2 Ha) netas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano y en el suelo determinado para vivienda campestre. Para desarrollo en agrupaciones industriales o parques industriales y/o comerciales la unidad mínima de actuación es de seis hectáreas (6 Ha) netas.

**Parágrafo 1.** De acuerdo con el parágrafo del artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 adicionado por el artículo 2 del Decreto 4066 de 2008, se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

**Parágrafo 2.** Las unidades de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, deben, mediante la expedición de una única licencia de parcelación, garantizar la ejecución y dotación de obras de infraestructura de servicios públicos para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

**Parágrafo 3.** Las unidades de planificación rural (UPR) deben señalar las normas a que se sujeta el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

**Artículo 415º. Densidades máximas en suelo rural y rural suburbano.** Con base en la normatividad vigente, se definen las siguientes densidades máximas para viviendas ubicadas en suelo rural y suburbano conforme a la Ley 99 de 1993, y para las parcelaciones de vivienda campestre.

Cuadro N° 91. Densidades máximas en suelo rural y rural suburbano.

SUELO Y/O ÁREA	DENSIDAD MÁXIMA	DETERMINANTES
Suelo Rural	Una (1) vivienda por UAFez	Unidad Agrícola Familiar Equivalente Zonal (UAFez) o indicador de productividad que mide la capacidad productiva promedio de los predios en función de su extensión y de su localización en las Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Municipio. Las construcciones de vivienda rural, deben desarrollarse de conformidad con lo establecido en la Resolución de la CDMB No. 1294 de 2009 y el Decreto Nacional 1469 de 2010, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
Suelo Suburbano	Ocho (8) viviendas por hectárea neta	Estas densidades se mantendrán sin importar el tipo de sistema que se incorpore para tratamiento de aguas residuales domésticas, ya sea con pozo séptico individual ó con sistema de tratamiento colectivo. El número de viviendas por parcelación, en todo caso estará asociado a la disponibilidad del recurso agua, tanto en relación con su abastecimiento como respecto a su tratamiento y disposición final.
Áreas para vivienda campestre	Cuatro (4) viviendas por hectárea neta	No menos del 70% del área a desarrollar en predios suburbanos y áreas para vivienda campestre, debe destinarse a la conservación de la vegetación nativa existente. Las parcelaciones suburbanas y de vivienda campestre deben desarrollarse de conformidad con lo establecido en la Resolución de la CDMB No. 1294 de 2009 y el Decreto Nacional 1469 de 2010, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
Áreas para equipamientos	Definida por la UPR	Definida por la UPR.

**Parágrafo.** En caso de presentarse el desarrollo de uno o más predios clasificados con diferentes categorías y/o usos del suelo, y/o densidades diferentes, debe procederse de la siguiente forma:

1. Deben aplicar la densidad definida según la clase y uso del suelo determinada en cada una de las áreas.
2. Cuando el predio o sus zonas no cumplan con el área correspondiente a la unidad mínima de actuación se debe englobar con predios vecinos para posibilitar su desarrollo según las condiciones establecidas en el Artículo 414º "Unidad mínima de actuación" del presente Plan.
3. En el caso que el predio no cumpla con el tamaño necesario para construir una unidad de vivienda, se podrá englobar con otros predios, respetando la clase de suelo y el uso asignado de cada predio.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Artículo 416°. Aprovechamientos en suelo suburbano y áreas de vivienda campestre.** Para la edificación en suelo suburbano y áreas de vivienda campestre, se establecen las siguientes determinantes normativas:

1. El área ocupada por las edificaciones en primer piso bajo cubierta no podrá superar el treinta por ciento (30%) del área neta del predio.
2. La altura máxima de las edificaciones no puede superar los tres (3) pisos o nueve metros (9 m) medidos desde la rasante natural del terreno hasta el punto máximo del plano superior.
3. En proyectos de parcelación, cada uno de los lotes debe tener acceso directo desde una vía vehicular pública o privada.
4. Los perfiles viales de las vías internas de los proyectos de parcelación deben tener como mínimo trece metros (13 m) distribuidos así: calzada de seis metros (6 m), zona verde o franja ambiental de dos metros (2 m) a cada lado de la calzada y franja de circulación peatonal de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) contigua a la cada franja ambiental.
5. Las vías de acceso a las parcelaciones de vivienda campestre son consideradas afectaciones por el plan vial, éstas deben garantizar la adecuada conexión con la red vial arterial nacional, la red vial intermunicipal y las vías veredales primarias y secundarias según sea el caso. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de los accesos viales con sus fajas de retiro y la provisión del suelo correspondiente, estarán a cargo del propietario y/o copropietarios de las parcelaciones, aún cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios del proyecto de parcelación.
6. Cumplir con los aislamientos de taludes y cauces establecidos en la Resolución de la CDMB No. 1294 de 2009 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
7. Todo proceso de parcelación y construcción debe garantizar el abastecimiento o autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994; el cual podrá realizarse a partir del aprovechamiento de aguas superficiales y/o subterráneas, previo permiso de concesión otorgado por la autoridad ambiental.
8. Los cerramientos de las parcelas de vivienda campestre pueden realizarse con elementos vegetales, rejas o mallas. En todo caso, se prohíben los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.
9. Se deben conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cincuenta y siete por ciento (57%) en las condiciones que determina la autoridad ambiental.
10. El desarrollo de los sectores suburbanos debe considerar las áreas mínimas de predios que defina la autoridad ambiental. En los sectores suburbanos para los cuales no se hayan definido las áreas mínimas de lotes parcelables, se aplicará un área neta de parcela de mínimo mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250 m<sup>2</sup>), con el cumplimiento de los demás requisitos previstos en la ley.

### SUBCAPÍTULO 2°. ÁREAS PARA VIVIENDA CAMPESTRE.

**Artículo 417°. Vivienda campestre.** La vivienda campestre puede desarrollarse de manera individual, en unidades habitacionales en predios indivisos, o en parcelaciones de vivienda campestre que compartan áreas comunes, cerramientos, accesos y demás características propias de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**Parágrafo.** El reconocimiento de la existencia de edificaciones localizadas en el suelo rural se sujeta a lo establecido en el Artículo 471º "Reconocimiento de la existencia de edificaciones" del presente Plan.

**Artículo 418º. Áreas destinadas a vivienda campestre.** Los inmuebles destinados a vivienda campestre son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural y/o alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas, por lo tanto no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria.

Cuadro N° 92. Localización de vivienda campestre.

ÁREA	LOCALIZACIÓN	EXTENSIÓN (HA)
• Áreas para parcelación o conjuntos de Vivienda Campestre San José – Alto de los Padres.	Veredas Santa Bárbara, San José, Retiro Chiquito, Guallo Bajo y Alto La Malaña	142,27
• Vivienda campestre individual		

**Parágrafo 1.** Las unidades de planeamiento rural (UPR) podrán identificar, delimitar y normatizar nuevas áreas para el desarrollo de vivienda campestre, previa concertación con la autoridad ambiental.

**Parágrafo 2.** Previo a cualquier desarrollo urbanístico en el área de vivienda campestre San José – Alto de los Padres, se debe realizar un proceso de planificación de la zona y/o estudio de planificación y estructuración zonal de iniciativa pública a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal, que defina:

1. Delimitación precisa del área de vivienda campestre
2. Definición de los sistemas estructurantes: movilidad, estructura ecológica, equipamiento, espacio público y servicios públicos.
3. Zonificación ambiental.
4. Parámetros normativos para los procesos de intervención que se podrán llevar a cabo en el área, a través de obras de urbanización, parcelación y construcción.
5. Las normas a que se sujetan la construcción individual de una sola casa del propietario que no forma parte de una parcelación o similar.
6. Las normas a que se sujetan los desarrollos por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

El proceso de planificación de la zona y/o estudio de planificación y estructuración zonal se adoptará por Decreto del Alcalde Municipal.

**Artículo 419º. Parcelaciones.** Unidades de terreno y/o predios indivisos producto de procesos y/o licencias de parcelación, vinculados a través de espacios públicos y privados que presentan dimensiones, cerramientos, tipologías, accesos y otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural y suburbano, donde se pueden desarrollar usos, actividades y densidades permitidas en el presente Plan, las UPR y la normatividad ambiental.

**1. Parcelación de vivienda ó conjunto de viviendas campestres.** Conjunto o grupo de viviendas permanentes o temporales para la residencia, el descanso, el esparcimiento o la producción, con servicios e infraestructuras comunes para todos los residentes o copropietarios, localizadas en suelo rural o suburbano, derivados de procesos de parcelación mediante los cuales un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre. Los índices de ocupación y construcción están determinados bajo el criterio general de una baja densidad, dado su condición de vivienda no permanente.

**2. Vivienda campestre individual.** Edificación dispuesta en el suelo rural, destinada al uso residencial y recreacional de vivienda esporádica o permanente; son espacios concebidos para el descanso y esparcimiento como resultado de la demanda de la población urbana y, en algunos casos, es su segunda habitación; este tipo de construcciones puede permitir viviendas anexas asociadas a la custodia y cuidado de la propiedad.

**3. Conjunto residencial suburbano.** Conjunto de viviendas de baja densidad, cuyo uso es la residencia permanente de los propietarios. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico integral que establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio. Las áreas comunales son las requeridas para el funcionamiento y las actividades complementarias de la vivienda como vías de circulación, zonas verdes y ajardinadas, espacios recreativos y zonas de estacionamiento.

**4. Parcelación productiva.** A pesar de tener las mismas características de las parcelaciones para vivienda campestre, habitacional o recreativas, su destinación está dirigida al desarrollo de actividades agropecuarias de la zona como unidades productivas, que deben estar conformes a los usos del suelo, el tamaño mínimo del predio y las densidades de la zona.

**5. Parcelaciones industriales.** Según el Decreto 4066 de 2008 son las zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal en las cuales se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluyen las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

**6. Parcelaciones comerciales.** Zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal en las cuales se permite la localización de establecimientos dedicados a las actividades terciarias de comercio y servicios en suelos rurales suburbanos y corredores viales suburbanos.

### SUBCAPÍTULO 3°. ÁREAS PARA EQUIPAMIENTOS.

**Artículo 420°. Definición de áreas para equipamientos rurales.** Son los espacios y edificios destinados a proveer a los a los pobladores rurales, los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, educación, salud, culto, deportivos, recreativos y de bienestar social, los cuales pueden ser atendidos por entidades públicas, privadas o mixtas.

Los equipamientos rurales pueden desarrollarse en predios con áreas inferiores a las definidas como Unidad Agrícola Familiar equivalente zonal (UAFez).

**Artículo 421°. Escalas de los equipamientos rurales.** De acuerdo con las necesidades del área rural, los equipamientos existentes, la especialización y su papel dentro del territorio y la dinámica funcional rural –regional, se establece el sistema de equipamientos rurales con las siguientes escalas:

1. Escala Local. Corresponde a equipamientos cuya área construida no supera los cien metros cuadrados (100 m2).
2. Escala Zonal o Veredal. Equipamientos cuya área construida está entre cien metros cuadrados (100 m2) y quinientos metros cuadrados (500 m2).
3. Escala Metropolitana – Regional. Pertenecen a esta escala aquellos equipamientos cuya área construida es mayor a quinientos metros cuadrados (500 m2).



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY., 2014

Acuerdo No.

de 20

**Artículo 422º. Clasificación de los equipamientos rurales.** Se clasifican según la naturaleza de sus funciones en:

**1. Equipamiento colectivo:** corresponde a los relacionados directamente con la actividad residencial y con la seguridad humana. Se clasifican en cinco sectores: Educación, cultura, salud, bienestar social y culto.

**2. Equipamiento deportivo y recreativo:** Áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales, así como los espectáculos con propósito recreativo. Corresponde entre otros: polideportivos, clubes deportivos, clubes campestres deportivos y recreativos, clubes privados e instalaciones privadas que contemplen el deporte como actividad central.

**3. Servicios rurales básicos:** Equipamientos destinados a la prestación de servicios administrativos y atención a los ciudadanos.

Cuadro N° 83. Clasificación de equipamientos rurales.

TIPO	GRUPO	UNIDADES
Equipamiento Colectivo	Educación	Equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad. Agrupa, entre otros, las instituciones educativas para Preescolar y guarderías, Educación básica primaria, Educación básica secundaria, educación media académica, formación técnica y profesional, Educación superior, formación técnica y profesional, centros tecnológicos, Educación no formal.
	Salud Servicios de salud	Equipamientos destinados a la administración y a la prestación de servicios de salud, está compuesto por las instituciones prestadoras de servicios de salud privadas y públicas.
	Bienestar Social Servicios sociales	Edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos, como: Orfanatos, asilos, hogares persona discapacitados, centros de atención a grupos vulnerables, Centro de rehabilitación y atención social, reposo, centros geriátricos, Centros geriátricos, Guardería pública, hogares de bienestar familiar Centro de bienestar familiar de nivel regional.
	Cultura Actividades de esparcimiento, actividades culturales	Espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento de las relaciones de la vida en sociedad: bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales, galerías de arte, jardines botánicos, casa de la cultura, Centros de eventos feneales y atracciones, centro de convenciones y conciertos.
	Culto Centros de culto	Equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa, entre los cuales se encuentran: Seminarios, Conventos, Centros de Culto, Iglesias y Parróquias, entre otros.
Recreativo	Deportivo y recreativo – Actividades deportivas	Piscinas, escuelas deportivas, campos deportivos, canchas públicas o privadas, polideportivos, clubes deportivos, clubes campestres deportivos y recreativos, clubes privados e instalaciones privadas que contemplen el deporte como actividad central.
Servicios rurales básicos	Servicio a la comunidad (Seguridad, defensa y Administración)	Dependencias administrativas, Sedes de JAC y JAL, instalaciones destinadas a alojar instituciones dedicadas a la salvaguarda, defensa y protección civil, acuartelamiento, operación de los cuerpos armados del Estado, centro de reclusión, penitenciaria, cárceles, Estación de policía, entre otros.
	Abastecimiento de Alimentos	Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas al depósito y comercialización de alimentos. Agrupa, entre otros: Mataderos, frigoríficos, centrales de abasto, plazas de mercado.
	Cementerios y Servicios Funerarios	Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de los muertos y a los servicios de velación. Agrupa morgues, cementerios y funerarias, servicios administrativo.
	Servicios públicos y de transporte	<ul style="list-style-type: none"><li>Transporte: Alquiler de equipo de transporte terrestre, acuático, aéreo, equipo y maquinaria agropecuario, forestal, construcción, ingeniería civil. Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte, terminales, estación ferroviaria, servicios de peajes en carretera.</li><li>Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares, servicio de remoción, recolección y eliminación de basuras.</li><li>Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, gas, combustible, vapor, agua, comunicaciones. Escombreras, Recolección y eliminación de basuras. Antenas e infraestructuras de comunicación.</li></ul>
	Recintos Feriales	Instalaciones especializadas para la exhibición y difusión transitoria de productos.

**Parágrafo.** En la formulación y aprobación de las unidades de planeamiento rural (UPR) se pueden determinar nuevos tipos y/o grupos de equipamientos los cuales se entenderán incorporados al presente Plan.





# CONCEJO DE BUARAMANGA

# 011

2-1 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Artículo 423°. Zonas para la localización de los equipamientos.** Corresponden las zonas del suelo rural y suburbano definidos en el plano R-1 denominado equipamientos rurales.

Se clasifican como equipamientos rurales los siguientes:

**Cuadro N° 84. Equipamientos rurales existentes.**

Veredas	Equipamientos					
	Educativos	Culto	Bienestar Social	Deportivo y recreativo	Abastecimiento de Alimentos	Seguridad
Pedregal	-	1 Capilla	-	1 Bañeario	-	Cuartel de los Carabineros
La Malaña	Escuela La Malaña	1 Sede de retiros espirituales (Club alta loma)	Salón Comunal y Restaurante escolar	Club alta loma, Cancha	-	-
Gualito Bajo	Escuela Gualito Bajo	-	-	1 Cancha	-	-
San José	Escuela Vereda San José	2 capillas	-	-	-	-
Santa Bárbara	Escuela Santa Bárbara	1 Capilla 1 Salón adventista	-	-	-	-
Retiro Chiquito	-	1 Capilla	-	-	-	-
Retiro Grande	Escuela y Cancha Retiro Grande	-	-	-	-	-
Capilla Raja	1 Escuela	-	Salón comunal	-	-	-
Retiro Grande Parte Baja	1 Escuela (abandonada)	-	-	-	-	-
Solarquí Alto	1 Escuela	1 Capilla	-	1 Cancha	-	-
Monserate	1 Escuela	1 Capilla	-	1 Cancha	-	-
Cuchilla Alta	1 Escuela	-	-	-	-	-
Magüeyes	1 Escuela	-	-	1 Cancha	-	-
Vijagual	1 Colegio agropecuario	-	-	2 Bañearios 1 Cancha (Colegio)	Frigorífico Vijagual	-
San Ignacio	-	-	-	1 Bañeario	-	-
San Cayetano	1 Escuela	-	-	1 Cancha	-	-
San Pedro Bajo	1 Escuela	1 Capilla	-	-	-	-
San Pedro Alto	1 Escuela	-	-	1 Cancha	-	-
El Aburrido	1 Escuela	-	-	1 Cancha	-	-
Angelinos	-	-	-	1 Cancha	-	-
El Pabón	1 Escuela	1 Salón evangélico	-	1 Cancha	-	-
Santa Rita	1 Escuela	1 Capilla	-	1 Cancha	-	-
Total	17 Escuelas	11 Capillas	3 Salones comunales	4 Bañearios	1 Frigorífico	1 Cuartel
	1 Colegio	1 Retiro espiritual		1 Club		
	18	12		11 Canchas		

## SUBCAPÍTULO 4°. SISTEMA DE MOVILIDAD RURAL.

**Artículo 424°. Definición de sistema de movilidad rural.** Este sistema garantiza la conectividad entre las veredas y de éstas con el suelo urbano, el área metropolitana, la región y el país; integra de manera jerarquizada e interdependiente los modos de transporte de personas y carga con los diferentes tipos de vías del territorio rural, e incluye las terminales de buses intermunicipales de pasajeros y de carga que se localicen en las áreas rurales.

**Artículo 425°. Componentes.** El sistema de movilidad rural está conformado por:

1. Subsistema de infraestructura vial rural
2. Subsistema de transporte rural.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** de 20 **21 MAY**, 2014

**Artículo 426°. Subsistema de infraestructura vial rural.** Compuesta por la malla vial al exterior del perímetro urbano, incluyendo los elementos de su sección transversal (calzada, bermas, cunetas y aislamientos) y los elementos de articulación o conexión (puentes, intersecciones viales, pasos a desnivel). Constituye la zona de uso público destinada a los desplazamientos de personas, vehículos motorizados y no motorizados, entre el sector rural y el urbano.

El subsistema de infraestructura vial rural se encuentra conformado por:

**1. Vías nacionales y regionales.** Corredores viales que conforman la red vial regional y nacional que permiten la accesibilidad y conexión funcional interurbana del Área Metropolitana y del municipio de Bucaramanga. Está conformado por la red vial nacional o de primer orden, a cargo de la nación y la red vial intermunicipal o de segundo orden, a cargo del Departamento.

**a. Vías de primer orden:** Conformadas por las troncales, transversales y accesos a Bucaramanga, que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de éste con los demás países. Cuando este tipo de vías atraviesan las áreas urbanas se denominan pasos urbanos.

- 1) Vía Bucaramanga – Pamplona – Cúcuta (Ruta 66).
- 2) Vía Bucaramanga – Rionegro – San Alberto (Ruta 45 desde La Virgen).
- 3) Anillo Vial Metropolitano (Sector Palenque – Café Madrid – La Cemento)

**b. Vías de segundo orden:** Son aquellas que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden. Cuando este tipo de vías atraviesan áreas urbanas se denominan pasos urbanos. A esta categoría pertenece los siguientes corredores, cuya administración depende del Departamento de Santander.

- 1) Vía Bucaramanga – Matanza – Surata, desde el cruce de La Virgen.
- 2) Carretera antigua Bucaramanga – Floridablanca, desde el cruce del puente La Flora hasta La Plaza Satélite.

**2. Vías rurales:** Compuesto por las siguientes vías veredales o de tercer orden:

**a. Vías veredales primarias.** A esta categoría pertenecen las vías vehiculares que permiten la conexión entre las veredas y corregimientos con las vías nacionales o intermunicipales, así como la comunicación entre ellas.

**b. Vías veredales secundarias.** A esta categoría pertenecen las vías vehiculares que permiten la conexión al interior de las veredas y articulan los centros de servicios dotacionales con las demás zonas de las veredas.

**c. Red de caminos veredales.** A esta categoría pertenecen los caminos no vehiculares, destinados para la movilidad de personas y animales, y permiten la articulación de sectores rurales sin acceso vehicular con las vías veredales primarias o secundarias. En esta categoría se incluyen los caminos que por su representatividad histórica, se priorizan para restauración y conservación.

Cuadro N° 95. Sistema vial rural.

Subsistema Vial Rural	Red vial	Clasificación
Nacional y Regional	Red Vial nacional	Primer orden
	Red Vial Intermunicipal	Segundo orden
Rural	Vías Veredales primarias	
	Vías Veredales secundarias	
	Red de caminos veredales	



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

**Parágrafo.** En el plano R-4 denominado subsistema vial rural, el cual hace parte integral del presente Plan, se localizan estas vías

**Artículo 427°. Fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión.** Se adoptan las determinaciones de la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, para las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión por categoría de vía, así:

1. Para carreteras de la red vial nacional: dimensión mínima de sesenta metros (60 m).
2. Para carreteras de la red vial intermunicipal: dimensión mínima de cuarenta y cinco metros (45 m).
3. Para vías veredales primarias y secundarias: dimensión mínima treinta metros (30 m).

**Parágrafo.** Las dimensiones mínimas determinadas en este artículo se tomarán la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría, la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía, medidos a partir del eje de cada calzada exterior.

**Artículo 428°. Desarrollo de obras en las fajas de retiro.** En las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, solo se permite el desarrollo de obras que permitan facilitar el transporte, tránsito y desarrollo de los servicios conexos a la vía, tales como construcción de carriles de aceleración y desaceleración, la ubicación o instalación de elementos necesarios que aseguren y organicen la funcionalidad de la vía, como elementos de semaforización y señalización vial vertical, mobiliario, ciclorrutas, zonas peatonales, estaciones de peajes, pesajes, centros de control operacional, áreas de servicio, paraderos de servicio público, áreas de descanso para usuarios; y en general las construcciones requeridas para la administración, operación, mantenimiento y servicios a los usuarios contempladas por la entidad que administra la vía según el diseño del proyecto vial.

**Artículo 429°. Manejo de las fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión.** Las siguientes son las normas de manejo aplicables a las fajas de retiro obligatorio o área de reserva

1. Los primeros cinco metros (5 m) a partir de las calzadas deben ser empedrados y los restantes deben ser arborizados con especies nativas en ambos costados, garantizando la visibilidad de los conductores especialmente en las curvas de las vías. Estas áreas no podrán cercarse ni encerrarse.
2. Serán asumidas como una afectación vial o carga urbanística.
3. No se pueden conceder licencias de parcelación y/o construcción en estas zonas, ni se permite desarrollar edificaciones, instalar y/o emplazar vallas o publicidad fija en estas zonas.
4. Cuando se requiera la ampliación, cambio de categoría y construcción de vías nuevas por parte de entidades públicas, se deben adelantar los trámites administrativos establecidos en la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**Artículo 430°. Subsistema de transporte rural.** El subsistema de transporte rural se enfoca al mejoramiento de la movilidad rural regulando de manera organizada los distintos modos de transporte con los tipos de vías. Incluye los modos de transporte público y particular.

El subsistema de transporte rural está conformado por los terminales de pasajeros de transporte rural e intermunicipal definidos en el componente urbano y su localización será definida por las operaciones urbanas estratégicas.

**Artículo 431°. Vinculación al sistema vial existente o proyectado.** Todo desarrollo por parcelación o construcción debe quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los corredores definidos por la administración municipal, la unidad de planeamiento rural (UPR), y el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre se deben vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía, de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21** MAY 2014  
de 20

Para algunas vías puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las determinaciones del Plan Vial.

### **Artículo 432°. Norma complementaria para el sistema vial rural.**

1. Las vías del sistema vial rural deben contar con obras de arte, conducción de aguas de escorrentia y demás elementos necesarios para garantizar su estabilidad y buen funcionamiento.
2. Los cruces viales sobre quebradas o zonas de cauces deben minimizarse y en caso de ser necesarios, éstos deben ser perpendiculares a los cursos de agua.
3. Pueden plantearse ciclovías y senderos peatonales o ecorrutas cuyo ancho máximo de calzada será de dos metros (2 m), con acabado en piedra, madera o tierra, y que además contará con franjas de control ambiental a lado y lado, cuyo ancho mínimo será de tres metros (3 m), empujadas y/o arborizadas, las cuales no podrán cercarse ni cerrarse.
4. De conformidad con el artículo 63 de la Constitución Política y el artículo 674 del Código Civil, los caminos reales son bienes de uso público y, por tanto, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Los particulares propietarios de los predios sobre los cuales transcurren dichas servidumbres de tránsito están obligados a colaborar con su recuperación y a permitir su funcionamiento como parte del espacio público.
5. La construcción de sistemas de teleférico o similar debe contar con la aprobación expresa por parte de la autoridad ambiental.

**Artículo 433°. Dimensiones mínimas de la sección transversal de las vías.** Se establecen las siguientes dimensiones mínimas para las secciones transversales de los componentes de la red vial rural.

1. Para las vías veredales primarias:
  - a. Calzada: ancho mínimo seis metros (6 m).
  - b. Cuneta-berma o andén: ancho mínimo dos metros (2 m).
2. Para las vías veredales secundarias:
  - a. Calzada: ancho mínimo cinco metros (5 m).
  - b. Cuneta-berma o andén: ancho mínimo un metro con cincuenta centímetros (1.50 m).
3. Para los caminos veredales:
  - a. Ancho mínimo dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

### **SUBCAPÍTULO 5°. PLANEAMIENTO EN SUELO RURAL.**

**Artículo 434°. Unidad Agrícola Familiar (UAF).** Se entiende por unidad agrícola familiar (UAF), un fundo de explotación agrícola, pecuaria, forestal o acuícola que depende directa y principalmente de la vinculación de la fuerza de trabajo familiar, sin perjuicio del empleo ocasional de mano de obra contratada. La extensión es la suficiente para suministrar cada año a la familia que la explota, en condiciones de eficiencia productiva promedio, ingresos equivalentes a mil ochenta salarios mínimos legales diarios (1.080 smld).

**Artículo 435°. UAF Equivalente Zonal (UAFez).** Indicador de productividad que mide la capacidad productiva promedio de los predios en función de su extensión y de su localización en una determinada Zona Homogénea Geoeconómica.

Para la subdivisión de predios rurales, se entenderá como unidad mínima de subdivisión predial la UAF equivalente zonal (UAFez), definida en el siguiente cuadro para cada uno de los corregimientos y veredas del Municipio de Bucaramanga. Se toma como área mínima para subdivisión la zona



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY 2014**  
de 20

geoeconómica homogénea que predomine en el predio según lo establece el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas ZHG del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Estos datos se actualizarán periódicamente y se adoptarán mediante decreto del Alcalde municipal.

Para efectos de subdivisión predial mediante el proceso de partición, los predios rurales que presenten la UAFez inferior a dos hectáreas (2 Ha), deben aplicar como unidad mínima de subdivisión dos hectáreas (2 Ha).

Cuadro N° 96. UAF Equivalente zonal (UAFez), según zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG).

Departamento:	San Andrés
Municipio:	Bucaramanga
UAF <sub>pm</sub> ***:	7.79 ha
ZHG*	UAFez** (Ha)
01	0.1381
02	0.2589
03	0.4143
04	0.5918
05	1.7262
06	2.0714
07	2.5893
08	3.4824
09	5.1786
10	6.9048
11	8.2857
12	10.3571
13	13.8095
14	17.2619
15	20.7143
16	25.8928
17	41.4285
18	69.0475
	207.1425

UAF: unidad agrícola familiar.  
\*ZHG: zonas homogéneas geoeconómicas (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).  
\*\*UAFez: UAF equivalente zonal.  
\*\*\* UAF<sub>pm</sub>: UAF promedio municipal.

**Artículo 436°. Subdivisión predial mediante el proceso de partición.** Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide en varios predios. Al adelantar procesos de partición, todos los lotes resultantes individualmente deben cumplir como mínimo con el área determinada por UAF equivalente zonal (UAFez), y la asignación del estrato se hará acorde con la actividad predominante, sea de explotación agropecuaria, forestal o de recreo.

En el caso de los suelos suburbanos y en las zonas determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial para parcelaciones de vivienda campestre, agrupaciones industriales, y parques industriales y/o comerciales en suelo rural se debe cumplir los tamaños mínimos de los predios en concordancia con las densidades y dimensiones de las unidades mínimas de actuación establecidas en el presente Plan.

**Artículo 437°. Vivienda campesina o vivienda rural.** Edificación dispuesta en los suelos rurales de categorías de protección, desarrollo restringido, o de desarrollo o producción, asociada a la actividad productiva o protectora de la zona y destinada al uso residencial permanente como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal y/o a la protección de los recursos naturales.

Para la edificación de vivienda campesina o vivienda rural se establecen las siguientes determinantes normativas:

1. Solo se permite la construcción de una unidad de vivienda por predio.
2. La altura máxima de las edificaciones no puede superar los tres (3) pisos o nueve metros (9 m) medidos desde la rasante natural del terreno hasta el punto máximo del plano superior de la cubierta.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

3. Las edificaciones deben respetar las fajas de retiro obligatorio de las vías, los paramentos y retiros mínimos establecidos.
4. Se debe garantizar que todos los espacios pertenecientes a la edificación cuenten con ventilación e iluminación natural.
5. En el predio pueden construirse instalaciones propias de las actividades agrícolas y pecuarias, tales como establos, galpones, secaderos y demás, cumpliendo con la normas nacionales y locales vigentes.
6. Cumplir con los aislamientos de taludes y cauces establecidos en la Resolución de la CDMB No. 1294 de 2009 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
7. Los cerramientos pueden realizarse con elementos vegetales, rejas o mallas. En todo caso, se prohíben los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.
8. Se deben conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cincuenta y siete por ciento (57%) en las condiciones que determina la autoridad ambiental.

**Parágrafo 1.** En las áreas rurales se deben implementar acciones y actuaciones urbanísticas orientadas a mejorar la calidad y condiciones de vida de sus habitantes. En los predios ubicados en dichas áreas y cuyos propietarios cuenten con los respectivos títulos de propiedad, sin perjuicio de la zona con amenaza natural en la que se encuentren, los titulares de los derechos reales pueden acceder al subsidio que se otorga para mejorar la vivienda, hacerla más habitable y para realizar reparaciones locativas en los términos definidos en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, así:

1. Habitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas y sanitarias, y cubiertas.
2. Saneamiento y mejoramiento de fachadas.
3. Mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes y pintura en general.
4. Sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas.
5. Sustitución de pisos en tierra o en materiales precarios.
6. Carencia o vejez de redes eléctricas, de acueducto, de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.

**Parágrafo 2.** Cuando exista proximidad territorial y social de un grupo de viviendas en suelo rural, éstas se denominan asentamientos humanos rurales y deben cumplir con las condiciones de vivienda rural establecidas en este Plan.

De manera excepcional los asentamientos humanos rurales próximos al perímetro urbano de Bucaramanga pueden ser objeto de legalización si cumplen con las condiciones establecidas para estos procesos en las normas nacionales y municipales sobre la materia. Posteriormente pueden ser objeto de mejoramiento integral y/o regularización urbanística, que vincule programas de generación de espacio público, dotación de equipamientos comunitarios, prevención y mitigación de riesgos y disminución de impactos sobre el área natural rural.

### SUBCAPÍTULO 6°. LICENCIAS EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO.

**Artículo 438°. Expedición de licencias en suelo rural.** Para el trámite y expedición de licencias de subdivisión, parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 1228 de 2008, el Decreto 4066 de 2008, el Decreto 3600 de 2007, el Decreto 097 de 2006, y la Resolución de la CDMB No. 0001893 de 2010, o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y demás normas sobre la materia.





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

## CAPÍTULO 3°. CATEGORÍA DE DESARROLLO O PRODUCCIÓN.

**Artículo 439°. Categorías de producción.** Pertenecen a esta categoría los suelos para actividades agrícolas, ganaderas, forestales y para la explotación de los recursos naturales, clasificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi como suelos con clases agrológicas IV a VII.

Se localizan en diferentes climas y ocupan geoformas de montaña, lomerío y piedemonte. Presentan diferente topografía y otras limitaciones tales como pedregosidad en la superficie, pendientes fuerte, erosión moderada, poca profundidad efectiva, reacción fuertemente ácida y baja fertilidad.

Se clasifican dentro de la categoría de producción, las siguientes áreas:

1. Áreas para desarrollo agropecuario extensivo.
2. Áreas para desarrollo agropecuario con restricciones
3. Áreas para la explotación de los recursos mineros, energéticos y otras actividades productivas.

**Cuadro N° 97. Categorías de producción en suelo rural del Municipio de Bucaramanga.**

CATEGORÍAS	ÁREAS	LOCALIZACIÓN
Áreas para desarrollo extensivo		Vereda Viagual y sector de Capilla Parte Baja
Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones (clases VI y VII)	Silvoagrícolas	Veredas La Esmeralda, Viagual, San Pedro Bajo, San Cayetano, Retiro Grande Acueducto, Retiro Chiquito, San José y Gualitos Alto y Bajo
	Silvopastoriles	Veredas Angelinos, los Santos, Pabón, Capillas Alta y Baja, Bolívar Bajo, Retiro Grande parte Baja y Rosablanca
	Agrosilvopastoriles	El Aburrido, San Pedro Alto, San Pedro bajo, San Cayetano, Santa Rita, Capilla Alta, Magüeyes, Cuchilla Alta, Bolívar Alto, San Ignacio y La Sabana
	Bosque protector-productor	Veredas Parte baja de Retiro chiquito, Gualito Bajo y parte alta de El Aburrido
Áreas para la explotación de los recursos mineros, energéticos y otras actividades productivas		Capilla parte baja, Bolívar, Rosa blanca, Los Santos, Monserrate, Retiro grande parte baja, San Ignacio, Gualito, Retiro chiquito, San Cayetano, La Esmeralda, San Pedro bajo y Caucho del Río de Oro

**Artículo 440°. Áreas de desarrollo agropecuario extensivo.** Corresponden a suelos con pendientes inferiores a 25%, con relieve desde ligeramente planos a moderadamente quebrados. Los suelos pueden presentar pedregosidad, erosión moderada, poca profundidad efectiva, aluminio tóxico, fertilidad baja o drenajes impedidos.

**Artículo 441°. Categorías de uso para las áreas de desarrollo agropecuario extensivo.** Se determinan los siguientes usos para las áreas de desarrollo agropecuario extensivo.

**Cuadro N° 98. Categorías de usos para las áreas de desarrollo agropecuario extensivo.**

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS DE USO*	ACTIVIDADES
Uso principal:	Uso sostenible	- Agropecuario extensivo sostenible
Uso compatible:	Uso sostenible	- Agroforestal
	Uso de conocimiento Uso de disfrute	- Forestal - Investigación controlada - Ecoturismo y agroturismo
Uso condicionado:	Uso sostenible	- Agroindustria - Dotacionales - Explotación de material de arrastre (conforme producción limpia y con cumplimiento de requerimientos mineros y ambientales, y obtención de las correspondientes autorizaciones, permisos o licencias)

\* Ver definiciones en el Artículo 381° "Definiciones para las diferentes categorías de uso" del presente Plan de Ordenamiento Territorial

**Artículo 442°. Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones.** Corresponden a aquellas tierras que por sus características biofísicas (clima, relieve, material parental, suelos, erosión, etc.), no permiten la utilización exclusiva de usos agrícolas o ganaderos.



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

Estas tierras están localizadas en laderas, colinas y piedemonte de montañas.

Se dividen en dos clases de áreas:

1. Áreas de desarrollo agroforestal.
2. Áreas de desarrollo forestal.

**Artículo 443°. Áreas de desarrollo agroforestales.** Son tierras aptas para desarrollar sistemas combinados, donde se mezclen actividades agrícolas, ganaderas y forestales, mediante una correcta distribución de las tierras en arreglos espaciales en tiempo, interactuando ecológicamente.

La agroforestería está basada principalmente en árboles de uso múltiple en relación a servicios ambientales: sombro, conservación de suelos, conservación de la humedad, forraje, alimentos, etc. En estas áreas se permiten los sistemas silvoagrícolas, silvopastoriles ó agrosilvopastoriles.

**Artículo 444°. Categorías de usos para las áreas de desarrollo agroforestal.** Se determinan los siguientes usos para las áreas de desarrollo agroforestal.

Cuadro N° 99. Categorías de usos para las áreas de desarrollo agroforestal.

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS DE USO	ACTIVIDADES
Uso Principal:	Uso sostenible	- Sistemas agroforestales. Silvoagrícolas, Silvopastoriles y Agrosilvopastoriles
Uso Compatible:	Uso sostenible Uso de conocimiento Uso de disfrute	- Agropecuario sostenible - Bosque productor - Bosque protector-Productor - Investigación - Ecoturismo y agroturismo - Agroindustria
Uso Condicionado:	Uso sostenible	- Explotación de material de arrastre (conforme producción limpia y con cumplimiento de requerimientos mineros y ambientales, y obtención de las correspondientes autorizaciones, permisos o licencias)
* Ver definiciones en el Artículo 381° "Definiciones para las diferentes categorías de uso" del presente Plan de Ordenamiento Territorial		

**Artículo 445°. Áreas de desarrollo forestal.** Corresponde a suelos con clasificación agrologica V y VII, involucra sistemas de desarrollo forestal productor, forestal protector-productor. Por su ubicación y función ecosistémica en el territorio de Bucaramanga se delimito solo el sistema de desarrollo forestal protector- productor.

**Artículo 446°. Sistemas de desarrollo forestal protector- productor.** Corresponde a tierras con aptitud forestal cuya finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, pueden ser objetos de usos productivos sujetos al mantenimiento del efecto protector. Algunos sectores pueden ser objeto de aprovechamiento y actividades de producción del bosque en forma selectiva; no requiere la remoción continua y frecuente del suelo, aunque en los casos de producción lo deje desprovisto de árboles en áreas pequeñas y por periodos cortos.

**Artículo 447°. Usos para las áreas de desarrollo forestal protector-productor.** Se determinan los siguientes usos para las áreas de desarrollo forestal protector-productor.

Cuadro N° 100. Usos para las áreas de desarrollo forestal protector-productor.

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS DE USO	ACTIVIDADES
Uso Principal:	Uso sostenible	- Forestal protector- productor.
Uso compatible:	Uso sostenible Uso de conocimiento Uso de disfrute	- Agroforestales - Ecoturismo y agroturismo - Investigación
Uso condicionado:	Uso sostenible	- Agroindustria - Explotación de material de arrastre (conforme producción limpia y con cumplimiento de requerimientos mineros y ambientales, y obtención de las correspondientes autorizaciones, permisos o licencias).
* Ver definiciones en el Artículo 381° "Definiciones para las diferentes categorías de uso" del presente Plan de Ordenamiento Territorial.		



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

## 21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_

**Artículo 448°. Áreas para la explotación de los recursos mineros, energéticos y otras actividades productivas.** Zonas donde podrán desarrollarse actividades de explotación de recursos no renovables como los mineros, de explotación de materiales pétreos especialmente para construcción, y energéticos como hidrocarburos y carbón; así como otras actividades productivas agroindustriales, industriales, comerciales y de servicios en los suelos rurales entre otras. Igualmente pueden contemplar la explotación de energías alternativas limpias como la solar, eólica, hidráulica y demás.

**Artículo 449°. Áreas de explotación minero energética.** En el Municipio de Bucaramanga se presentan las siguientes explotaciones mineras: material para construcción, material pétreo, arcilla, arenas y caliza. En el siguiente cuadro se presenta los títulos mineros actuales en territorio municipal.

Cuadro N° 101. Títulos mineros vigentes.

CÓDIGO	TIPO DE MATERIAL	ÁREA m2	VEREDA
0223-68	Materiales de Construcción	36754.52	Cepita parte baja, Bolívar parte baja, Rosa blanca
0229-68	Materiales de Construcción	17211.53	Cepita parte baja, Bolívar parte baja
0336-68	Materiales de Construcción	2.03	Los Santos
16948	Materiales de Construcción	96.49	Bolívar alto, Monserrate, Retiro grande parte baja
HBK-081	Materiales de Construcción	178.85	Cauce del Río de Oro, límite Bucaramanga y Grón
HEN-082	Materiales de Construcción	6.59	San Ignacio
HIB-08441	Materiales de Construcción	6.09	San Ignacio
IDH-09221	Materiales de Construcción	1.97	Cauce del Río de Oro, límite Bucaramanga y Grón
IHS-15031	Materiales de Construcción	27.02	Rosa blanca, Monserrate, Retiro grande parte baja, Gualito, Retiro chico
IIE-15491	Materiales de Construcción	61.04	Cepita parte baja, Bolívar parte baja
IL3-11291	Materiales de Construcción	54.34	Rosablanca, Los Santos, Retiro grande parte baja
JJR-14481	Materiales de Construcción	2.44	Los Santos, Angelinos
17785	Materiales de Construcción	149.92	Monserrate, Retiro grande parte baja, Gualito bajo, Retiro chico, Retiro grande
16962	Arcilla	96.65	Borde urbano con límite municipio de Grón
19395	Arena y Conglomerado	136.55	Borde del río de oro, en límite del perímetro urbano
4871	Caliza	487.52	Vijagual, esmeralda y San Ignacio
0313-68	Materiales Pétreos	99.00	Vijagual, San Cayetano, La Esmeralda, San Pedro bajo, San Ignacio

**Parágrafo.** Toda actividad minera debe desarrollarse de acuerdo con lo reglamentado en el Estatuto Minero, artículos 34, 35 y demás normas que le sean aplicables.

**Artículo 450°. Otras actividades productivas.** Corresponde a las actividad agroindustrial (incluidas las avícolas y porcícolas), las cuales tienen las siguientes directrices de manejo específicas de manejo:

1. Se deben delimitar las áreas de explotación avícolas y porcícolas existentes y establecer los controles ambientales y de sanidad de acuerdo con las normas vigentes. En ningún caso estas actividades pueden desarrollarse en áreas de importancia ecosistémica o que hagan parte de la estructura ecológica principal determinada en el presente Plan.
2. Se debe cumplir integralmente las directrices o lineamientos proferidos por la autoridad ambiental y el Instituto Colombiano Agropecuario (ICA).
3. Deben acatarse las normas básicas de bioseguridad e inocuidad contempladas en las Resoluciones números 2640 del 2 de septiembre de 2007 y 3283 del 22 de septiembre de 2008 expedidas por el Instituto Colombiano Agropecuario (ICA) o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, así como las directrices contenidas en el CONPES 3458 del 29 de enero de 2007 "Política nacional de sanidad e inocuidad para la cadena porcícola, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Parágrafo.** Se debe cumplir además con todas las directrices, lineamientos o reglamentaciones que se establezcan en las unidades de planeamiento rural (UPR) sobre la materia.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY. 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

### TÍTULO V - GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

#### SUBTÍTULO 1°. DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO 1°. GESTIÓN URBANÍSTICA.

**Artículo 451°. 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 partícipes.

**Artículo 452°. Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.** Son instrumentos de planeamiento urbanístico todas las acciones administrativas que contengan decisiones referidas al ordenamiento territorial del municipio de Bucaramanga. La normativa urbanística del Municipio de Bucaramanga se da en dos etapas sucesivas a saber: el Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas urbanísticas generales aplicables al suelo urbano y al suelo de expansión urbana, mediante la delimitación y reglamentación de las áreas de actividad y de los tratamientos urbanísticos y las normas urbanísticas específicas aplicables a los diferentes sectores de la ciudad se precisaran mediante:

1. Los planes maestros, adoptados por decreto expedido por el Alcalde municipal, en los cuales se complementa y desarrolla la planificación de los sistemas estructurantes del territorio.
2. Las fichas normativas adoptadas con este Plan, regulan de manera precisa los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial asignó los diferentes tratamientos urbanísticos y áreas de actividad.
3. Las fichas técnicas que contienen las especificaciones y componentes del perfil vial (únicamente espacio público de uso público) y del perfil vial total (incluye el espacio público de uso público y los antejardines) con base en las cuales se determina la línea de paramento de las construcciones.
4. Los planes parciales adoptados mediante decreto expedido por el alcalde municipal para el desarrollo por urbanización de los predios ubicados en suelo de expansión urbana, así como para los localizados en suelo urbano en los casos previstos en el tratamiento de desarrollo y para los predios regulados por el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.
5. Los demás decretos expedidos por el alcalde municipal mediante los cuales se aprueben y desarrollen entre otros, las actuaciones urbanas integrales, los macroproyectos urbanos, las operaciones urbanas estratégicas y los estudios de planificación general y estructuración zonal.
6. Los planes de implantación, expedidos por la Secretaría de Planeación, para los casos exigidos por la reglamentación vigente.
7. Los actos de legalización de asentamientos expedidos por la Secretaría de Planeación en los cuales se reconocen los desarrollos informales, y se define la reglamentación que le son aplicables.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

**Artículo 453°. Zonas normativas.** Para la expedición de las fichas normativas donde se precisan las normas urbanísticas establecidas en el presente Plan se conforman zonas normativas.

Las zonas normativas agrupan predios y áreas de la ciudad que cuentan con condiciones sociales, económicas, urbanísticas, topográficas y morfológicas similares. Estas zonas contienen sectores y subsectores que reúnen una serie de particularidades y condiciones especiales que los identifican.

Con el fin de precisar y complementar las normas urbanísticas establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial se han determinado catorce (14) zonas normativas, denominadas a partir de la zona más característica de cada una de estas, así:

1. Morrónico.
2. San Alonso
3. Cabecera.
4. Lagos.
5. Provenza.
6. Vía a Girón.
7. Ciudadela.
8. Centro.
9. Occidente.
10. San Francisco.
11. Norte.
12. Café Madrid.
13. Colorados.
14. Chimitá.

**Artículo 454°. Fichas Normativas.** Precisan las normas urbanísticas establecidas en el presente Plan de Ordenamiento para los diferentes sectores normativos del área urbana del municipio y forman parte integral del presente Acuerdo.

La estructura general de la ficha normativa de cada uno de los catorce (14) sectores normativos es la siguiente:

**a. Plancha 1. Sistemas estructurantes.** Contiene directrices de ordenamiento urbano en el contexto ciudad – región: Sistema de movilidad, sistema de espacio público, estructura ecológica principal, y operaciones urbanas estratégicas presentes en la zona normativa correspondiente.

**b. Plancha 2. Áreas de actividad y usos del suelo.** Muestra las áreas de actividad de la zona y los usos del suelo que pueden desarrollarse en cada una de éstas.

**c. Plancha 3. Edificabilidad.** Detalla el potencial constructivo o edificabilidad de los predios en función de la relación de los índices de ocupación y construcción, tipología edificatoria, altura máxima permitida, aislamientos, entre otros.

**d. Plancha 4. Perfiles viales.** Muestra los perfiles normativos para cada una de las vías de la zona. Se anexan como soporte a estas planchas los planos que contienen los detalles y componentes de los perfiles viales tipo.

**e. Plancha 5. Antejardines / retrocesos frontales.** Contiene la norma sobre dimensiones de los antejardines para cada una de las manzanas o costados de manzana de la zona normativa.

**f. Plancha 6. Zonificación de restricciones a la ocupación.** Muestra en detalle las zonas con el fin de determinar su presencia a nivel predial.

**Artículo 455°. Estudios de planificación y estructuración zonal.** Son instrumentos de planificación de iniciativa pública, que establecen las directrices generales para el desarrollo de las zonas determinadas a continuación, y que deben formularse y adoptarse por Decreto del Alcalde municipal,



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

como requisito previo a la formulación de el o los planes parciales o licencias urbanísticas según sea del caso, en cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Zonas objeto de los estudios de planificación y estructuración zonal:
  - a. Predios ubicados entre la margen derecha del Río de Oro y el Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) Sector Occidental y desde las Quebradas Chimitá a la Picha.
  - b. Zona de expansión "Norte Suratá".
2. Estos estudios serán desarrollados por la Secretaría de Planeación Municipal, en coordinación con las empresas prestadoras de servicios públicos y la autoridad ambiental competente.
3. Contenido de los estudios de planificación y estructuración zonal: estos procesos deben contener como mínimo los siguientes aspectos:
  - a. Determinantes urbanísticas y lineamientos ambientales aplicables, expedidos por las autoridades competentes.
  - b. Delimitación precisa del área de planificación.
  - c. Determinación y espacialización de los sistemas estructurantes: movilidad, suelos de protección a partir de la zonificación ambiental, equipamiento, espacio público y servicios públicos, zonas para la ubicación de las Cesiones tipo A.
  - d. Parámetros normativos para la formulación de planes parciales y/o procesos de intervención que se podrán llevar a cabo en el área a través de obras de urbanización y construcción.

**Artículo 456°. Unidades de Planeamiento Rural (UPR).** Es el instrumento base de planificación rural, cuyo territorio y aplicación se basa en la unidad geográfica de cuenca, cerro o planicie.

La formulación de estas unidades permitirá abordar la problemática asociada a la base de recursos naturales y al uso del territorio con un enfoque sistémico. Su diseño se basará en la integración de los componentes físico, social y económico, en el marco de la sostenibilidad ambiental y política, asegurando la vinculación de los actores locales, de tal manera que se inscriba en un marco de la equidad social.

En el municipio de Bucaramanga se señalan y determinan las siguientes unidades de planeamiento rural (UPR), las cuales una vez formuladas y concertadas serán adoptadas mediante decreto que expida el Alcalde Municipal.

1. El Aburrído.
2. Río Suratá.
3. Río Tona.

**Parágrafo 1.** La delimitación y señalamiento de las unidades de planeamiento rural (UPR) se encuentran en el plano R-3 denominado Unidades de Planeamiento Rural.

**Parágrafo 2.** Cuando las unidades de planeamiento rural limiten con suelo urbano o de expansión, éstas incluirán un componente especial para el manejo de borde o de las franjas de territorio paralelas a su perímetro, con el fin de diseñar mecanismos que faciliten el control de la presión por urbanización de estas áreas.

**Artículo 457°. Localización y priorización de la formulación de las Unidades de Planeamiento Rural (UPR).** En el municipio de Bucaramanga se señalan y priorizan las siguientes unidades de planeamiento rural (UPR), para su inclusión con sus respectivas fuentes de financiación en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial que hace parte del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal:

1. Río Tona
2. El Aburrído
3. Río Suratá

*[Firma manuscrita]*






## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY 2014 de 20

**Parágrafo.** La delimitación y señalamiento de las unidades de planeamiento rural (UPR) se encuentran en el plano R-3 denominado Unidades de Planeamiento Rural, que hace parte integral del presente plan.

**Artículo 458°. Lineamientos para la formulación de la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) el Aburrído.** Para la UPR el Aburrído se determinan los siguientes lineamientos.

Cuadro N° 102. U.P.R. el Aburrído.

U.P.R. EL ABURRIDO	
<b>Zonificación</b>	En esta unidad se definieron suelos de protección: Áreas de nacimientos y recarga hídrica, Protección de bosques húmedos y recuperación de áreas forestales protectoras y suelos de producción con restricciones: Sistemas agroforestales
<b>Vocación</b>	Zonas de suministro de servicios ambientales (agua, aire, bosques y fauna asociada).
<b>Localización</b>	
	
LINEAMIENTOS DE FORMULACIÓN	
<b>1. SUELOS DE PROTECCIÓN</b>	
<b>1.1 Suelos de Conservación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Delimitar a detalle (Escala 1:5.000) los bosques actuales y las áreas para recuperación forestal</li><li>Diseñar estrategias de conservación y protección de las áreas abastecedoras de acueducto y los bosques naturales que tienen en buen estado de conservación, en concordancia con lo establecido por la autoridad ambiental competente</li></ul>
<b>1.2 Áreas de amenazas naturales</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Se debe realizar un estudio de amenazas por movimientos en masa a escala 1:10.000 en esta UPR, con el fin de corroborar las áreas definidas como altas en el mapa de amenazas naturales rurales a escala 1:25.000 del presente Plan de Ordenamiento Territorial</li></ul>
<b>1.3 Áreas del sistema de abastecimientos públicos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Realizar inventario de fuentes hídricas que abastecen acueductos veredales, cantidad de personas beneficiadas y estado actual de estos acueductos o bocatomas, con el fin de contribuir a la reglamentación del recurso hídrico que adelanta o está adelantando la autoridad ambiental</li><li>Realizar inventario del estado actual final de las aguas negras domiciliarias de la población de la UPR</li><li>Realizar una evaluación del tipo de disposición de residuos sólidos domésticos y dejar indicado reglamentación y directrices de manejo con el fin de no generar mayores impactos ambientales</li></ul>
<b>1.4 Áreas e inmuebles de patrimonio cultural</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Realizar una revisión a detalle de los sitios o infraestructura o inmuebles consignados en el inventario sobre inmuebles y patrimonio cultural del presente POT, con el objeto de actualizar el inventario y su categorización. Incluir directrices de manejo respecto a esta temática</li></ul>
<b>2. SUELOS DE PRODUCCIÓN O DESARROLLO</b>	
<b>2.1 Actividades agropecuarias</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Realizar una evaluación de los sistemas pecuarios y agrarios y dejar reglamentación específica y directrices de manejo acorde con las categorías definidas: Desarrollo agropecuario extensivo y sistemas desarrollo agropecuario con restricciones, sin intervención de áreas de especial importancia ecosistémica</li></ul>
<b>2.2 Actividad mineras</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Actualizar la delimitación de áreas de actividad minera que cuente con los permisos de la autoridad minera y ambiental</li><li>Realizar un diagnóstico de los impactos ambientales de la actividad minera y su entorno. Dejar indicado directrices y acciones a implementar si se evidencian impactos negativos que afecte el entorno</li></ul>
<b>2.3 Agroindustria</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Realizar un inventario y localización de la existencia del sector agroindustrial en esta zona</li></ul>



# CONCEJO DE BUARAMANGA

## 011


21 MAY 2014  
de 20

Acuerdo No.

U.P.R. EL ASURRIDO	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Delimitar por límites naturales (perímetro de restricción) la parte alta y media de la zona, para prohibir la ubicación del sector agroindustrial, con el fin de no afectar la conservación, recuperación y abastecimientos del recurso hídrico e ir de acuerdo con la vocación de la zona</li><li>• Se deben delimitar las áreas de explotación avícolas y porcícolas existentes y determinar los controles ambientales y de sanidad que se requieren de acuerdo con las normas vigentes, en ningún caso, los actuales y nuevos proyectos podrán estar ubicados en áreas de importancia ecosistémica o que hagan parte de la estructura ecológica principal, consignadas en el presente POT. Si las actuales explotaciones están ubicadas dentro de estas áreas, debe fijarse el tiempo de reubicación para salir de esas zonas</li></ul>
2.4	<b>Industria</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Delimitar las áreas actuales donde este asentada la industria, dejar reglamentación específica que controle su expansión, los impactos ambientales y la proliferación de asentamientos subnormales obreros.</li><li>• No se permite delimitación de áreas para nueva industria</li></ul>
SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO	
3.1	<b>Vivienda campestre</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se delimitará la vivienda campestre si así se requiere, pero debe ser producto de una evaluación socioeconómica y ambiental (realizando un planeamiento a detalle que restrinja la proliferación de viviendas que afecten suelos agrícolas que son dispensa para el municipio y suelos de protección) y que sea concordante con la vocación de esta unidad y no podrán ubicarse en áreas de importancia ecosistémica o que hagan parte de la estructura ecológica principal</li><li>• Se deben señalar las normas que se sujeta el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación</li></ul>
3.2	<b>Equipamientos</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Realizar un diagnóstico sobre los equipamientos existentes y consignados del presente POT y evaluar la inclusión o extracción teniendo en cuenta aspectos socioeconómicos en el área</li><li>• Evaluar la inclusión de nuevos equipamientos que se requiera para la adecuada prestación de servicios públicos y proyectos viales</li></ul>
3.3	<b>Vías</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Señalar y localizar las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional, regional y local que se requiere para facilitar la movilidad; igualmente se podrán proponer corredores ecoturísticos que no intervengan las áreas de especial importancia ecosistémica (bosques y áreas abastecedoras de acueducto principalmente)</li></ul>

**Artículo 459°. Lineamientos para la formulación de la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) río Suratá.** Para la UPR Suratá se determinan los siguientes lineamientos:

Guadro N° 103. U.P.R río Suratá.

U.P.R. RIO SURATÁ	
Zonificación	Localización
	
Vocación	Zonas de recuperación y protección de los recursos naturales y corredor turístico y ecoturísticos
LINEAMIENTOS DE FORMULACIÓN	
1.	<b>SUELOS DE PROTECCIÓN</b>
1.1	<b>Suelos de Conservación</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Reglamentar y dejar indicado directrices específicas para conservar las actuales áreas boscosas y recuperar las zonas que han sido intervenidas y las áreas con tendencia a la aridez que son ecosistemas estratégicos, en concordancia con lo establecido por la autoridad ambiental competente.</li></ul>
1.2	<b>Áreas del sistema de abastecimientos públicos</b>





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

U.P.R. RIO SURATA	
	<ul style="list-style-type: none"><li>Realizar inventario de fuentes hídricas que abastecen acueductos veredales, cantidad de personas beneficiadas y estado actual de estos acueductos o bocatomas con el fin de contribuir a la reglamentación del recurso hídrico que adelanta o está adelantando la autoridad ambiental</li><li>Realizar inventario del estado actual y final de las aguas negras domiciliarias de la población de la UPR.</li><li>Realizar una evaluación del tipo de disposición de residuos sólidos y líquidos domésticos y dejar indicado reglamentación y directrices de manejo con el fin de no generar mayores impactos ambientales</li></ul>
1.3	<b>Áreas e inmuebles de patrimonio cultural</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Realizar una revisión a detalle de los sitios o infraestructura o inmuebles consignados en el inventario sobre inmuebles y patrimonio cultural del presente POT, con el objeto de actualizar el inventario y su categorización. Incluir directrices de manejo respecto a esta temática</li></ul>
<b>2. SUELOS DE PROTECCIÓN O DESARROLLO</b>	
2.1	<b>Actividades agropecuarias</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Dejar directrices y acciones para la implementación de prácticas culturales en la actividad agrícola de corte conservacionista, como la rotación y la diversificación de cultivos, fomento e implementación de cultivos permanentes y sistemas silvoagrícolas y silvopastoriles multistratos, aplicación de la agricultura agroecológica</li><li>Dejar reglamentación indicando el control de las poblaciones caprinas en la zona del "Cañón", utilizando procesos de tecnificación del sistema pecuario, en los cuales la comunidad sea sujeto activo de conocimiento y aplicación de tecnologías ambientalmente sostenibles.</li></ul>
2.2	<b>Actividad mineras</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Actualizar la delimitación de áreas de actividad minera que cuente con los permisos de la autoridad minera y ambiental.</li><li>Realizar un diagnóstico de los impactos ambientales de la actividad minera y su entorno. Dejar indicado directrices y acciones a implementar si se evidencian impactos negativos que afecte el entorno</li></ul>
2.3	<b>Agroindustria</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Realizar un inventario de la existencia del sector agroindustrial en esta zona.</li><li>Delimitar por límites naturales la ubicación del sector agroindustria, teniendo en cuenta la disponibilidad del recurso hídrico, en especial en zonas con tendencia a la andes y áreas de vocación ecoturística.</li><li>Se deben dejar los controles ambientales y de sanidad que se requieren de acuerdo con las normas vigentes, en ningún caso, estos podrán estar ubicados o nuevos proyectos en áreas de importancia ecosistémica o que hagan parte de la estructura ecológica principal que están consignadas en el presente POT y en áreas de vocación ecoturísticas definidas por el estudio de la UPR.</li></ul>
2.4	<b>Industria</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Delimitar las áreas actuales donde este localizada la industria, dejar reglamentación específica que controle su expansión, los impactos ambientales y la proliferación de asentamientos subnormales obreros.</li><li>No se permite la delimitación de áreas para nueva industria.</li></ul>
<b>3. SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO</b>	
3.1	<b>Vivienda campestre</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Se delimitará la vivienda campestre si así se requiere, pero debe ser producto de una evaluación socioeconómica y ambiental (realizando un planeamiento a detalle que restrinja la proliferación de viviendas que afecten suelos agrícolas que son dispensa para el municipio y suelos de protección) y que sea concordante con la vocación de esta unidad y no podrán ubicarse en áreas de importancia ecosistémica o que hagan parte de la estructura ecológica principal; podrá considerarse su ubicación dentro de los corredores ecoturísticos.</li><li>Se deben señalar las normas que se sujeta el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.</li><li>No se permite la localización y desarrollo de asentamientos informales</li></ul>
3.2	<b>Corredor vial, turístico y ecoturístico</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Se debe delimitar un corredor turístico y ecoturístico, debidamente reglamentado que sirva de conexión al parque ecológico que hará parte del área de amortiguación del embalse de Bucaramanga</li></ul>
3.2	<b>Equipamientos</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Realizar un diagnóstico sobre los equipamientos existentes y actualizar los consignados de presente POT, y evaluar la inclusión o extracción teniendo en cuenta aspectos socioeconómicos en el área</li><li>Evaluar la inclusión de nuevos equipamientos que se requiera para la adecuada prestación de servicios públicos, proyectos viales y para fortalecer corredores turísticos y ecoturísticos.</li></ul>
3.3	<b>Vías</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Señalar y localizar las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional, regional y local que se requiere para facilitar la movilidad; igualmente se podrán proponer corredores ecoturísticos que no intervengan las áreas de especial importancia ecosistémica (bosques y áreas abastecedoras de acueducto principalmente)</li></ul>

**Artículo 460°. Lineamientos para la formulación de la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) río Tona.** Para la UPR río Tona se determinan los siguientes lineamientos:

Cuadro N° 104. U.P.R río Tona


U.P.R. RIO TONA	
Zonificación	Localización
	En esta unidad se definieron suelos de protección. Áreas de nacimientos y recarga hídrica y áreas forestal protectora y suelos de producción con restricciones: sistemas agroforestales y de desarrollo forestal.
Vocación	Zonas de oferta ambiental hídrica, dispensa agrícola, suburbano, ecoturístico y para vivienda campestre





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY 2014  
de 20

U.P.R. RIO TONA	
	
LINEAMIENTOS DE FORMULACIÓN	
1.	<b>SUELOS DE PROTECCIÓN</b>
	<b>Suelos de Conservación</b>
1.1	<ul style="list-style-type: none"><li>Reglamentar y dejar indicado directrices específicas para conservar las actuales áreas boscosas (naturales y plantadas), y recuperar zonas ya muy intervenidas que son ecosistemas estratégicos como abastecimiento de acueductos, en concordancia con lo establecido por la autoridad ambiental competente.</li><li>Diseñar estrategias de conservación y protección de las áreas abastecedoras de acueducto y los bosques naturales que tienen en buen estado de conservación.</li><li>Dejar indicada reglamentación específica sobre la parte alta abastecedora del embalse de Bucaramanga con el fin de proteger los recursos forestales y evitar movimientos en masa.</li></ul>
1.2	<b>Áreas del sistema de abastecimientos públicos</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Realizar inventario de fuentes hídricas que abastecen acueductos veredales, cantidad de personas beneficiadas, y estado actual de estos acueductos o bocatomas, con el fin de contribuir a la reglamentación del recurso hídrico que adelante o está adelantando la autoridad ambiental.</li><li>Realizar inventario del estado actual final de las aguas negras domiciliarias de la población de la UPR.</li><li>Realizar una evaluación del tipo de disposición de residuos sólidos y líquidos domésticos y dejar indicado reglamentación y directrices de manejo con el fin de no generar mayores impactos ambientales.</li></ul>
1.3	<b>Áreas e inmuebles de patrimonio cultural</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Realizar una revisión a detalle de los sitios o infraestructura o inmuebles consignados en el inventario sobre inmuebles y patrimonio cultural del presente POT, con el objeto de actualizar el inventario y su categorización. Incluir directrices de manejo respecto a esta temática.</li></ul>
2.	<b>SUELOS DE PRODUCCIÓN O DESARROLLO</b>
	<b>Actividades agropecuarias</b>
2.1	<ul style="list-style-type: none"><li>Dejar directrices y acciones para la implementación de prácticas culturales en la actividad agrícola de corte conservacionista, como la rotación y la diversificación de cultivos, fomento o implementación de cultivos permanentes y sistemas silvoagrícolas y silvopastoriles multistratos, aplicación de la agricultura agroecológica.</li><li>Delimitar a detalle y dejar reglamentación específica y directrices incentivar la producción agrícola y fortalecer esos sectores como despensa agrícola.</li></ul>
2.2	<b>Actividad mineras</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Actualizar la delimitación de áreas de actividad minera que cuente con los permisos de la autoridad minera y ambiental.</li><li>Realizar un diagnóstico de los impactos ambientales de la actividad minera y su entorno. Dejar indicado directrices y acciones a implementar si se evidencian impactos negativos que afecte el entorno.</li></ul>
2.3	<b>Agroindustria</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Realizar un inventario y evaluación de las agroindustrias existentes en la zona, estableciendo controles ambientales y de sanidad.</li><li>Las agroindustrias que no cumplan con las normas ambientales y sanitarias establecidas por la autoridad ambiental y el ICA, no podrán funcionar y deben desmantelarse y/o trasladarse. No se permite el crecimiento de la agroindustria existente ni la aparición de nuevas zonas.</li></ul>
2.4	<b>Industria</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Delimitar las áreas actuales donde este asentada la industria, dejar reglamentación específica que controle su expansión, los impactos ambientales y la proliferación de asentamientos subnormales.</li><li>No se permite delimitación de áreas para nueva industria.</li></ul>
3.	<b>SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO</b>
	<b>Suburbano</b>
3.1	<ul style="list-style-type: none"><li>Definir normativas y directrices específicas dentro de los suelos urbanos para la regulación urbanística, control ambiental y protección de los recursos naturales existentes.</li><li>No se permitirá actividades agroindustriales e industriales dentro de estos suelos.</li></ul>
3.2	<b>Vivienda campestre</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Se delimitará la vivienda campestre si así se requiere, pero debe ser producto de una evaluación socioeconómica y ambiental.</li></ul>



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

21 MAY 2014

de 20 \_\_\_\_\_

U.P.R. RIO TONA	
	(realizando un planeamiento a detalle que restrinja la proliferación de viviendas que afecten suelos agrícolas que son dispensa para el municipio y suelos de protección) y que sea concordante con la vocación de esta unidad y no podrán ubicarse en áreas de importancia ecosistémica o que hagan parte de la estructura ecológica principal, podrá considerarse su ubicación en áreas perimetrales exteriores al parque ecológico. • Se deben señalar las normas que se sujeta el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.
3.3	<b>Corredor vial, turístico y ecoturístico</b> • Se debe continuar con la delimitación de un corredor turístico y ecoturístico, debidamente reglamentado que sirva de conexión al <u>parque ecológico que hará parte del área de amortiguación del embalse de Bucaramanga</u> .
3.4	<b>Equipamientos</b> • Realizar un diagnóstico sobre los equipamientos existentes y consignados del presente POT y evaluar la inclusión o extracción teniendo en cuenta aspectos socioeconómicos en el área, la vocación de la misma que genere proliferación de personas por ende demanda de equipamientos. Evaluar oferta y demanda para que exista una sostenibilidad de esta UPR. • Evaluar la inclusión de nuevos equipamientos que se requiera para la adecuada prestación de servicios públicos, proyectos viales y para fortalecer corredores turísticos y ecoturísticos.
3.5	<b>Vías</b> • Señalar y localizar las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional, regional y local que se requiere para facilitar la movilidad y corredores turísticos y ecoturísticos sin intervenir áreas de especial importancia ecosistémica principalmente bosques y áreas abastecedoras de acueducto.

**Artículo 461°. Operaciones Urbanas Estratégicas.** Las Operaciones Urbanas Estratégicas están conformadas por el conjunto de actuaciones y proyectos articulados que se desarrollarán en zonas estratégicas para el desarrollo y el ordenamiento de la ciudad, con el fin de producir transformaciones positivas y consolidar el modelo de Ordenamiento Territorial consignado en el presente plan. Estas operaciones agrupan, articulan y programan distintos proyectos públicos, privados y/o de iniciativa mixta, teniendo la posibilidad de complementarlos y articularlos con las decisiones de planificación urbana, de forma tal que propicien la transformación de las zonas donde se desarrollan.

**Artículo 462°. Objetivos de ordenamiento comunes a las Operaciones Urbanas Estratégicas.** Son objetivos comunes a las Operaciones Urbanas Estratégicas, los siguientes:

1. Generar complementariedad de las acciones públicas.
2. Definir instrumentos de gestión, de acuerdo con las condiciones existentes y al marco normativo vigente.
3. Optimizar los procesos de formulación y adopción de proyectos.
4. Definir mecanismos de coordinación, responsabilidad y ejecución en la Administración Municipal.
5. Establecer mecanismos de coordinación para las instituciones municipales.

**Artículo 463°. Contenido.** La formulación de las Operaciones Urbanas Estratégicas debe desarrollar como mínimo, los siguientes contenidos:

1. Objetivos.
2. Políticas y estrategias.
3. Estructura de coordinación institucional.
4. Instrumentos para la ejecución de la Operación.
5. Componente urbano, que consta de los siguientes temas:
  - a. Estructura Ecológica Principal.
  - b. Sistema de movilidad.
  - c. Sistema de servicios públicos.
  - d. Sistema de espacio público.
  - e. Sistema de equipamientos.
  - f. Estrategia para el manejo de inmuebles de interés cultural.
  - g. Proyectos, programas, acciones y entidades responsables.
  - h. Metas a corto, mediano y largo plazos.

**Parágrafo.** Las Operaciones Urbanas Estratégicas serán adoptadas mediante decretos reglamentarios.

**Artículo 464°. Identificación de las Operaciones Urbanas Estratégicas.** Con el objeto de dar prioridad a los proyectos y demás actuaciones complementarias, se definen once (11) Operaciones Urbanas Estratégicas, cuyos objetivos de ordenamiento específicos, se establecen en función de la



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

## 011

## 21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

consolidación del ordenamiento municipal definido en el Plan de Ordenamiento Territorial y de su aporte al fortalecimiento del equilibrio metropolitano.

Concebidas en función de su localización, sus condiciones urbanísticas, su relación con el Sistema de Transporte Masivo y el rol estratégico que cumplen en el contexto municipal y metropolitano, las Operaciones Urbanas Estratégicas, sus objetivos y componentes son los siguientes:

Cuadro N° 105. Operaciones Urbanas Estratégicas.

OPERACIÓN	OBJETIVOS	PROYECTOS DE ACTUACIONES PRIORITARIAS
1. Centralidad Norte	Consolidar la centralidad norte de Bucaramanga mediante la integración del área de actividad múltiple planteada en el POT con el Portal del Sistema Integrado de Transporte Masivo y los Parques de escala metropolitana.	a) Formulación y ejecución de procesos de Mejoramiento Integral en las zonas de vivienda de origen informal. b) Promoción de actuaciones en las zonas determinadas con tratamiento de Renovación urbana y sus alrededores, orientadas a la consolidación de una zona de centralidad con presencia de actividades económicas (comercio y servicios, centros de empleo) y equipamientos. c) Consolidación de una malta vial jerarquizada y completa, con espacios públicos de calidad y con todas sus franjas construidas y arborizadas. d) Integración de equipamientos existentes, a través de acciones en el espacio público y la movilidad, así como su conexión con los parques metropolitanos y demás zonas de protección con valores paisajísticos y ambientales. e) Implementación de una estación para el transporte de cercanías y el intercambio modal con el transporte público urbano, articulada al Portal Norte de Metrolinea para pasajeros desde y hacia los municipios del norte del Departamento de Santander y el sur del Cesar.
2. San Rafael	Integrar este sector a la nueva dinámica urbana que pueda derivarse de la operación del Sistema Integrado de Transporte Masivo, reconociendo su dimensión y la condición expectante de las actividades que allí se desarrollan. Fortalecer la oferta de actividades económicas y centros de empleo y de equipamientos, con un manejo adecuado de la accesibilidad y la movilidad (especialmente al occidente, donde las condiciones geográficas determinan una estructura urbana compleja).	a) Rediseño de perfiles viales entre otras para las calles 3ª y 5ª, considerando la movilidad peatonal que desde los paraderos se genere hacia y desde las áreas de vivienda y equipamientos. b) Planificación y realización de procesos de renovación urbana que permitan generar nuevos espacios públicos y equipamientos, así como la creación de espacios privados de calidad. c) Adelantar acciones prioritarias de espacio público y de promoción y cualificación de equipamientos en la zona, como respuesta a la necesidad imperiosa de garantizar acceso y disfrute de éstos por parte de la comunidad asentada en la zona y una articulación pronta con el SITM. d) Promover el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social con altas calidades espaciales y constructivas.
3. Par Vial – San Francisco	Incentivar procesos de actualización de la zona con el fin de lograr mayores densidades dentro de un Zona con importantes áreas de actividad comercial con énfasis residencial y dotacional, acorde con las condiciones de centralidad del sector. Recualificar esta área estratégica, en perspectiva de consolidar su papel como área central, dada su evidente relación con el sistema de transporte y con el conjunto de equipamientos metropolitanos localizados en el cuadrante norte del área urbana. Generar espacio público y áreas para estacionamiento y servicio a los vehículos.	a) Generación de espacio público, especialmente a lo largo de las calles 10 y 11, y en la zona de calzado, acorde con la movilidad peatonal que se genera desde y hacia el área de equipamientos metropolitanos, y en esta zona de importante actividad comercial para la ciudad. b) Ajuste de accesibilidad y de la movilidad generada por la Plaza de Mercado, con definición de estrategias de manejo del transporte de carga, del transporte privado y de la movilidad peatonal. c) Localización de estacionamientos y construcción de parqueaderos públicos para favorecer su utilización y evitar la invasión del espacio público por vehículos. d) Localización de servicios, comercio y vivienda, como complemento y soporte de los grandes equipamientos localizados junto a esta zona. e) Desarrollar propuestas para que los centros de manzana puedan servir como área para estacionamiento y servicio a los vehículos a través de la implementación de proyectos por gestión asociada y demás figuras que permitan las normas vigentes, para liberar el espacio público y permitir su uso por parte de los transeúntes.
4. Borde de Escarpe	Generar un borde físico de calidad espacial y ambiental de la ciudad hacia el escarpe occidental, incluyendo la incorporación del proyecto de parque metropolitano Chapinero; disminuir las condiciones negativas de península de los barrios próximos al escarpe, a través de	a) Definición del retiro del borde y pie de talud e identificación de las construcciones existentes y las áreas de oportunidad para el desarrollo del parque. b) Gestión del diseño y construcción de un parque lineal, con base en la definición de un perfil mínimo, de la incorporación de áreas de





# CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

OPERACIÓN	OBJETIVOS	PROPUESTAS DE ACTUACIONES PRIORITARIAS
	la mejora de su interconexión y de la recalificación física de sus bordes; aumentar el espacio público de la ciudad.	<p>oportunidad y de la localización de áreas recreativas y de servicios propios del parque.</p> <p>c) Manejo de la movilidad para propiciar condiciones ambientales propias para la recreación y el disfrute paisajístico del parque lineal. Definición de circuitos peatonales y de medios alternativos de movilidad.</p> <p>d) Identificación de áreas para proyecto de manzanas que se constituyan en ámbitos atractivos para la generación de proyectos de vivienda ajustados a las condiciones geológicas y ambientales de la zona.</p>
5. Centro	Reforzar el centro tradicional como el espacio urbano por excelencia para la localización de actividades económicas; mejorar parcial y progresivamente el espacio público y apoyar la recalificación de los espacios privados.	<p>a) Recuperación Centro cultural del oriente y de las manzanas que rodean el parque Antonia Santos.</p> <p>b) Recuperación del Teatro Santander.</p> <p>c) Construcción del Centro integrado de servicios.</p> <p>d) Recuperación del Parque el Centenario y la Plaza San Mateo.</p> <p>e) Recuperación de espacio público: andenes, vías de preferencia peatonal, ciclorutas, así como el desarrollo del denominado "Plan Mueles", con el fin de habilitar los andenes y las calzadas, para un adecuado tránsito peatonal y vehicular, respetando los inmuebles con declaratoria de interés cultural.</p> <p>f) Diseño y construcción de nuevo parque aferrante al intercambiador vial de la carrera 15 con Avenida Quebrada Seca.</p> <p>g) Ajuste de perfil de vías para soportar movilidad peatonal y generar tráfico calmado.</p> <p>h) Manejo de la accesibilidad y la movilidad, para favorecer la generación de espacio público destinado a permanencia y movilidad de carácter peatonal.</p> <p>i) Prever áreas de estacionamiento para vehículos privados, para bicicletas y un planteamiento urbanístico adecuado para favorecer interés movilidad peatonal.</p> <p>j) Gestión pública para la realización de operaciones inmobiliarias que garanticen la localización de equipamientos y la generación de espacio público, como parte de una operación que apunte a aprovechamientos urbanísticos importantes.</p>
6. Sector el Loro	Incorporar el proyecto de parque metropolitano al sistema de espacio público de la ciudad, conectarlo con la estructura urbana y propiciar su debido acceso y uso por parte de los habitantes del área metropolitana.	<p>a) Recuperación del cauce de aguas.</p> <p>b) Generación de senderos y de parques a lo largo del recorrido.</p> <p>c) Conexión funcional y espacial de la quebrada al tejido urbano a través de puntos específicos.</p> <p>d) Conexión funcional con las estaciones del SITM Metroknea.</p> <p>e) Recuperación de parques existentes relacionados directamente con el lecho de la quebrada.</p> <p>f) Tratamiento del borde construido y localización de equipamientos del parque en puntos estratégicos.</p>
7. Puerta del Sol	Conformar una pieza central dentro de un área de actividad económica predominantemente comercial. Articular funcional y espacialmente sectores estratégicos, donde actualmente prevalecen condiciones derivadas de impactos en la movilidad y en el espacio público, por efecto de la presencia de áreas extensivas de comercio, lo que adquiere una connotación especial cuando se cruza con la incidencia de la presencia de interconectores de la malla vial arterial (carreras 15 y 27 y calle 56).	<p>a) Qualificar la actividad comercial y dotarla de servicios, equipamientos y espacio público necesario para reposicionar esta actividad como parte de la dinámica urbana.</p> <p>b) Implementación de un esquema de centro comercial a cielos abiertos, coherente con el tipo de actividad que allí se desarrolla actualmente. Ello implica el incremento y cualificación del espacio público, la diversificación de la actividad comercial y la inserción de áreas considerables de servicios.</p> <p>c) Recomposición de las manzanas y de su articulación con el espacio público, considerando la actual condición de prevalencia notable prevalencia del área ocupada sobre el área libre. Ello exige una gestión importante, pues algunas de las acciones más importantes están relacionadas con las infraestructuras existentes y con exigencias normativas que se extiendan a nuevas formas de comercio.</p>



# CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY. 2014

de 20

OPERACIÓN	OBJETIVOS	PROPUESTAS DE ACTUACIONES PRIORITARIAS
		d) Construcción de un terminal satélite de transbordo en la diagonal 18, entre calles 58 y 60, costado oriental, como solución al problema de descargo de pasajeros que se presenta sobre la K27.
8. Quebrada La Iglesia	Conformar un parque de altas calidades medioambientales y partir de ello, integrar físicamente y espacialmente los espacios públicos y los equipamientos que se encuentran a los costados de la Quebrada, para conformar un elemento articulador de las actividades urbanas de impacto metropolitano	a) Recuperación de la ronda b) Construcción del Parque lineal que cuenta con diseños y que incluye plazoletas, miradores y equipamientos del parque c) Manejo de movilidad alternativa y peatonal. d) Integración de equipamientos localizados en el área de influencia e) Integración física y funcional a entorno del intercambiador de Neomundo y al estadio de atletismo
9. Provenza	Generar la correcta articulación espacial y funcional de los sectores de vivienda que se encuentran localizados a los dos costados de la autopista. La acción pública es definitiva, la normativa vigente permite pensar que puede constituirse en un ámbito donde las acciones puedan desarrollarse sin mayores contratiempos y en plazos muy cortos	a) Reinterpretación del lugar y en esa medida es necesario que se apele a la normativa y los instrumentos que permitan plantear un espacio público de gran escala, que puede ser complementado con la localización de algún equipamiento en dicho espacio, con el objeto de proporcionarle la demanda de actividad y la determinación formal necesarias
10. Morrorico - Guarín	Mejorar integralmente a partir de acciones de reordenación o adecuación aplicables a los sectores de Buenavista, Buenos Aires, Miraflores, Albania, Morronco, Vegas de Morrorico, El Diviso, Los Sauces, buscando corregir las deficiencias urbanísticas que apunten a la construcción y cualificación del espacio público, las dotaciones e infraestructuras, las condiciones de habitabilidad, la legalización de la tenencia, el reconocimiento de la edificación, el mejoramiento de las viviendas, y el reforzamiento estructural, derivada de la forma de ocupación informal.  Consolidar urbanísticamente los sectores de Galán, Los Tejados, que pertenecen a urbanizaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas, viales, espacio público, dotacionales y ambientales y deben conservarse como orientación de los procesos de construcción  Reactivar los sector urbano especial de Galán, La Aurora y El prado, mediante la concurrencia de acciones, dada la mezcla de condiciones y usos existentes.	a) Generación de espacio público y localización de equipamientos, complementando las actuaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo b) Reordenamiento de la movilidad peatonal, con cualificación del espacio público correspondiente c) Conformación espacial de los ámbitos donde se localiza la infraestructura del Sistema de Transporte Masivo. d) Recuperación de elementos de la Estructura Ecológica Principal e integración de los mismos al sistema de espacio público (Parte alta de Quebrada La Iglesia, Parque del Agua y áreas de ladera) e) Cualificación de sectores de mejoramiento integral, a partir de su integración espacial y funcional con la infraestructura de transporte f) Formulación de un plan estratégico de intervención para el mejoramiento integral del hábitat de la Comuna 14 a partir de los estudios de vulnerabilidad y riesgo. g) Construcción de un terminal satélite de transbordo en el costado sur de la salida a Cúcuta, que puedan ser manejados y controlados tanto administrativa como financieramente por la Terminal de Transportes Central y METROLINEA
11. Cabecera	Cualificar y potenciar este sector de comercio, servicios y vivienda, en perspectiva de constituirlo como una plaza clave del ordenamiento municipal, donde la mezcla de usos esté acompañada de un manejo adecuado de la accesibilidad, la movilidad y el espacio público	a) Actuaciones sobre la Estructura Ecológica Principal y el espacio público: articulación del Parque La Flora con los cerros orientales, recuperación y adecuación de parque; mejoramiento del espacio público para movilidad peatonal intensiva, tratamiento del espacio público general y en especial al occidente de la carrera 33 (Barrio Sotomayor) y en el entorno del Club Unión. b) Actuaciones sobre la movilidad y la accesibilidad: conformación de un sistema de estacionamientos disuasorios del comercio (calles 48 y 52) y del conjunto de colegios; Conformación de un sistema de movilidad peatonal; prolongación de la carrera 35 A; Articulación funcional y especial con intercambiadores de la carrera 33 con calle 56, la carrera 33 con el Viaducto de La Flora y de la carrera 36 con calle 56, ampliación de la carrera 36. c) Articulación funcional con la Universidad UNAB; manejo de la movilidad vehicular pública y privada y del espacio público.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

**Parágrafo 1.** Para aclarar el objeto de la propuesta de creación de espacios en los centros de manzanas a partir de los aislamientos posteriores y el retroceso posterior con el fin de crear áreas para parqueo y atención a los vehículos y espacios peatonales, consultar los modelos contenidos en el documento técnico de soporte operación urbana estratégica Par-Vial-San Francisco.

Gráfica N° 80. Propuesta aprovechamiento centro de manzana



**Parágrafo 2.** La localización y delimitación indicativa de las Operaciones Urbanas Estratégicas a las que hace referencia el presente artículo, se consignan en el Plano U-8 denominado Operaciones Urbanas Estratégicas.

**Artículo 465°. Actuaciones Urbanísticas.** Son actuaciones urbanísticas la urbanización, la parcelación y la edificación de inmuebles las cuales se ejecutan a través de licencias en los términos definidos por las normas nacionales. 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.

**Parágrafo.** En el municipio de Bucaramanga el estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, en suelo urbano y rural es competencia de los curadores urbanos. Una vez aprobadas las licencias urbanísticas por el Curador Urbano deben ser enviadas a la Secretaría de Planeación dentro de los cinco (5) días siguientes, en original y copia magnética de cada uno de los documentos y planos que la componen debidamente escaneados en formato PDF.

**Artículo 466°. Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.** En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes parciales deben 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
5. Participación en plusvalía.

**Artículo 467°. Transferencia de derechos de edificabilidad para Bienes inmuebles de Interés Cultural.** Aplica para los inmuebles de interés cultural del grupo arquitectónico que hayan sido declarados según las disposiciones de la Ley 1185 de 2008 y el Decreto Nacional 763 de 2009 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Se podrá transferir la edificabilidad que les ha sido

17/4/14





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

limitada con relación a la zona normativa en que se ubican, restando del índice de construcción permitido para el predio, el total de metros cuadrados construidos del Bien de Interés Cultural. La transferencia de derechos de edificabilidad se reconocerá exclusivamente cuando el inmueble mantenga los valores que motivaron su declaratoria y se ejecute un proyecto de recuperación y sostenibilidad del mismo.

Las zonas receptoras de los derechos de edificabilidad adicional son las determinadas con tratamiento de Renovación Urbana en sus dos modalidades y las de Desarrollo. En los predios receptores de transferencias, se podrá construir la totalidad de su edificabilidad más la adicional generada por concepto de transferencia de derechos que le señale la normativa urbanística específica, sin sobrepasar del equivalente al veinte por ciento (20%) del índice máximo de construcción permitido en la correspondiente ficha normativa para el subsector.

El acto por medio del cual se realice la transferencia de los derechos de construcción o de edificabilidad de un determinado inmueble, debe ser inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria tanto del inmueble que genera la transferencia como del que recibe la misma.

Los instrumentos que desarrollen y complementen el Plan de Ordenamiento Territorial, reglamentarán las áreas y procedimientos para realizar la transferencia de derechos de edificabilidad.

**Parágrafo.** La transferencia de derechos de edificabilidad aplica igualmente para el área correspondiente al retroceso posterior de ancho cinco metros (5.0 m) aplicada a los predios que se acojan al desarrollo por gestión asociada de centros de manzana como área para estacionamiento y servicio a los vehículos contemplados en la Operación Urbana Estratégica 3 Par vial UIS – San Francisco, subsectores normativos 4 y 5.

## CAPÍTULO 2°. PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

**Artículo 468°. Programa de Ejecución.** El Programa de Ejecución que hace parte del Plan de Desarrollo define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial que serán ejecutadas durante el periodo de la correspondiente administración municipal. Este Programa de Ejecución se integrará al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo de forma tal que se articulen los escenarios de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, con las fuentes de financiación contempladas en el Plan de Desarrollo. Para la aprobación del Plan de Desarrollo se requerirá que expresamente queden contemplados dentro del Programa de Ejecución, los programas y proyectos que constituyen los escenarios de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, así como las entidades responsables del desarrollo de cada uno de ellos.

Con fundamento en el Programa de Ejecución se establecerán los indicadores de seguimiento a los programas y proyectos previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las actuaciones sobre el territorio previstas en el presente Plan que deben hacer parte del programa de ejecución del Plan de Desarrollo se encuentran clasificados según su temática en el Artículo 51° "Priorización de acciones para la gestión de riesgo", en el Artículo 121° "Proyectos de infraestructura vial vehicular", en el Artículo 126° "Priorización de las intervenciones en las unidades de la red vial peatonal", en el Artículo 131° "Corredores viales con ciclorruta", en el Artículo 134° "Corredores priorizados para transporte por cable", en el Artículo 152° "Corredores viales para el transporte de carga interurbano", en el Artículo 168° "Pasos a desnivel para el tráfico peatonal", en el Artículo 457° "Localización y priorización de la formulación de las Unidades de Planeamiento Rural" y en el Artículo 464° "Identificación de las Operaciones Urbanas Estratégicas" del presente Plan.

La Secretaría de Planeación Municipal y las Secretarías correspondientes adoptarán una metodología para la priorización de proyectos viales, de espacio público y demás y establecerán para el primer semestre del cuarto año de cada administración un listado de los proyectos elegibles para las diferentes zonas de la ciudad que serán el insumo para el programa de ejecución del siguiente Plan de Desarrollo.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_

### TÍTULO VI - DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 469°. Solicitud de viabilidad de uso del suelo.** Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas sobre usos del suelo y demás normativa urbanística para el desarrollo de cualquier actividad comercial, de servicios, dotacional e industrial la Secretaría de Planeación establecerá los procedimientos y formato que contendrá como mínimo lo siguiente:

1. Clase de suelo.
2. Zona normativa indicando sector y subsector y remitiendo a las fichas normativas para su consulta.
3. Tratamiento urbanístico.
4. Área de actividad.
5. Usos del suelo indicando: tipo, grupo, N° y descripción de unidades de uso permitidas, detallando cuales de estos son principales, compatibles o complementarios, y restringidos. Debe incluirse una nota remitiendo a consultar el articulado del Plan de Ordenamiento Territorial y los cuadros anexos N° 1, 2 y 3 para restricciones y observaciones a cada uno de las unidades de uso.

**Parágrafo.** Los propietarios de los establecimientos que actualmente están en funcionamiento, deben efectuar la homologación de las actividades que realizan, al régimen de usos del suelo, establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial, por medios electrónicos o presenciales, en un plazo improrrogable de un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Plan, según el procedimiento que determine la Secretaría de Planeación.

**Artículo 470°. Edificaciones abandonadas.** Cuando se evidencie la existencia de una edificación abandonada, excavaciones y/o obras inconclusas por un periodo hasta de un (1) año de abandono o inactividad, la Secretaría del Interior Municipal procederá a impartir la orden al propietario del predio para que acometa las obras de cerramiento, estabilización del terreno o demolición en caso de amenaza de ruina, orden que debe ser cumplida en un plazo máximo de dos (2) meses contados a partir del recibo de la comunicación.

En caso que el propietario del predio no diere cumplimiento a la orden o no fuere posible establecer el sitio al que se le debe enviar la comunicación, la Secretaría del Interior, procederá a tomar las decisiones que correspondan para que la Secretaría de Infraestructura construya los cerramientos o efectúe las obras o demolición del caso para corregir la situación, lo cual se debe cumplir en un plazo máximo de cinco (5) meses contados a partir del recibo de la correspondiente orden. En éste caso, el municipio repetirá los costos en que incurra contra el propietario en el momento en que compareciere mediante cobro coactivo.

Las anteriores disposiciones no son aplicables cuando se trate de Bienes de Interés Cultural.

**Artículo 471°. Reconocimiento de la existencia de edificaciones.** Además de las condiciones señaladas en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, en el proceso de reconocimiento de edificaciones en el municipio de Bucaramanga se observará lo siguiente:

1. El Curador Urbano debe comunicar, dentro de los cinco días hábiles siguientes al recibo de la solicitud de reconocimiento, adjuntando copia de todos los documentos exigidos en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a la Subsecretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces, la cual procederá a:

a. Hacerse parte dentro del trámite, lo cual implica que se debe notificar de todas las actuaciones que se expidan.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** **21 MAY 2014**  
de 20

b. Constatar que el levantamiento arquitectónico de la construcción presentado al Curador coincida con lo construido en el sitio, para lo cual practicará visita de verificación al predio objeto de reconocimiento.

c. Verificar que la construcción a reconocer no ocupe total o parcialmente el espacio público que incluye los bienes de uso público así como los antejardines y los componentes de los perfiles viales que se adopten en este Plan de Ordenamiento Territorial.

d. Verificar que no se hayan desarrollado construcciones en el aislamiento posterior del predio, que para estos efectos será de tres metros (3 m) en construcciones hasta de tres (3) pisos y de cinco metros (5 m) en construcciones que superen dicha altura.

e. Verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el decreto 1469 de 2010 o la normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

2. En caso que la solicitud presente incumplimiento de algunos de los aspectos referenciados anteriormente, los mismos se pondrán en conocimiento del Curador Urbano que adelante la actuación para que lo tenga en cuenta al momento de decidir la solicitud de reconocimiento de la edificación.

3. Cuando se presente conjuntamente solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción salvo la modalidad de modificación, el acto de reconocimiento se podrá otorgar si cumple con las condiciones para el reconocimiento, y la licencia de construcción debe cumplir integralmente con las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud. En todo caso, en los planos y cuadros de áreas del proyecto se deberá indicar con toda precisión las áreas que corresponden al reconocimiento y a la licencia de construcción, y en caso de tramitarse modificación sobre el reconocimiento deberá incluirse como parte del acto administrativo un plano que señale con claridad el estado del inmueble reconocido y otro que identifique las modificaciones que se realizarán al mismo.

4. En caso que la Subsecretaría de Planeación decida interponer recurso de apelación contra el acto de reconocimiento y/o la licencia de construcción, los mismos serán tramitados y resueltos por el Secretario de Planeación quien los resolverá sin que haya participación de la Subsecretaría de Planeación.

5. Cuando con el acto de reconocimiento se tramite licencia de construcción en las modalidades de ampliación o adecuación el área ampliada y/o adecuada debe cumplir con todas las normas urbanísticas vigentes. En todo caso no es procedente el trámite de reconocimiento y de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Para esta última modalidad de licencia (obra nueva) se debe aplicar la totalidad de las normas urbanísticas vigentes.

**Parágrafo 1.** Para el caso de reconocimientos en programas de legalización de barrios o regularización urbanística en áreas de actividad de mejoramiento integral para viviendas de interés prioritario o viviendas de interés social, las condiciones para el reconocimiento deben cumplir integralmente lo establecido por la Secretaría de Planeación en los procesos de legalización o regularización urbanística.

**Parágrafo 2.** De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 64 del Decreto 1469 de 2010 se faculta al Alcalde municipal para que un término de un (1) año contando a partir de la entrada en vigencia del presente Plan para que establezca las condiciones para el reconocimiento de las edificaciones públicas con uso dotacional ubicadas en zonas de cesión pública obligatoria, que se destinen a salud, educación, bienestar social, seguridad ciudadana y defensa y justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital.

**Artículo 472º. Adecuaciones de antejardines y áreas internas de los conjuntos.** Los predios que con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenamiento Territorial, realizaron construcciones en sus antejardines sin licencia, deben adecuarse a lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) y a lo determinado en el presente Plan, para lo cual se les concede un plazo de dos (2) años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

Una vez aprobado este Plan de Ordenamiento Territorial, los conjuntos o desarrollos inmobiliarios, conformados por varias edificaciones levantadas sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, tales como como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y edificaciones complementarias, según lo definido en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, deben adecuar al interior de los predios las zonas de circulación que corresponden a senderos y circulaciones externas a las edificaciones, mediante las cuales se comunican entre si, con las zonas comunes y con los accesos, cumpliendo con las normas de accesibilidad para las personas con limitaciones físicas, según lo establecido en las Leyes 361 de 1997 y 1618 de 2013 o la norma que los modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo.** Los conjuntos o desarrollos inmobiliarios construidos con anterioridad al presente Plan, cuentan con un plazo de cinco (5) años, para efectuar las adecuaciones de las que trata el presente artículo.

**Artículo 473°. Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial.** El Alcalde Municipal mediante decreto debe incorporar al ordenamiento urbano los ajustes normativos que resulten necesarios como consecuencia de la realización de nuevos estudios sobre amenaza, vulnerabilidad, riesgo, control de erosión e inundación, así como los de adecuación cartográfica con el propósito de subsanar eventuales inconsistencias que pudieren advertirse.

**Parágrafo.** Los estudios sobre amenaza, vulnerabilidad, riesgo, control de erosión e inundación, así como las adecuaciones cartográficas del Plan de Ordenamiento Territorial, deben contar con la asistencia técnica de la autoridad ambiental en lo de su competencia. Una vez aprobados los documentos y normas relacionadas con las actualizaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, éstos deben ser remitidos a la autoridad ambiental.

**Artículo 474°. Criterios de Interpretación del Plan de Ordenamiento.** De conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, 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 Secretaría de Planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares. En los casos en que haya contradicciones entre los acuerdos que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial y la cartografía o el documento técnico de soporte, prevalecerán los Acuerdos.

**Parágrafo.** Con el fin de garantizar la adecuada apropiación social de la norma, la Administración Municipal coordinará e implementará la publicación y socialización de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, con los diferentes actores de la sociedad civil, agremiaciones, academia, Curadores e instituciones, entre otros.

**Artículo 475°. Régimen de transición.** Se adopta el siguiente régimen de transición

1. **Planes parciales de iniciativa pública.** Los planes parciales de renovación urbana de iniciativa pública que se expidan para los sectores de la Concordia y el Barrio Gaitán se podrán expedir aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones con las cuales fueron formulados, siempre y cuando se adopte en un término máximo de doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

2. **Planes parciales de iniciativa privada o mixta.** De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2181 de 2006, a quienes se les haya expedido determinantes para la formulación de planes parciales de iniciativa privada o mixta deben radicar la formulación dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de su ejecutoria, y el trámite continuará aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de fundamento para expedir las determinantes. No obstante los interesados podrán acogerse de manera integral a lo previsto en el presente Plan de Ordenamiento Territorial adoptada cumpliendo con el procedimiento previsto en las normas nacionales para planes parciales.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

3. **Planes de Implantación en curso.** A quienes se les haya expedido consulta preliminar para la formulación de planes de implantación deben radicar la formulación dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su ejecutoria, y el trámite continuará aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de fundamento para expedir la consulta preliminar. No obstante los interesados podrán acogerse de manera integral a lo previsto en el presente Plan de Ordenamiento Territorial cumpliendo con el procedimiento previsto en las normas que regulan los planes de implantación.

4. **Procedimiento para Planes de Implantación.** Las normas contenidas en los Decretos Municipales 051 de 2005 y 0134 de 2011 se continuaran aplicando de manera transitoria hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan de Ordenamiento Territorial relativa al procedimiento para planes de implantación.

5. **Legalización de asentamientos.** Los procesos de legalización que estén en curso se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas con que se vienen tramitando, salvo que los interesados decidan acogerse a las normas del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

6. Para todos los efectos legales y de manera excepcional, los suelos en los que se ubican los predios que a la fecha de aprobación del presente Acuerdo, hayan sido excluidos de alguna de las categorías de protección rural, se considerarán como suelos de expansión urbana.

**Artículo 476°. Facultades extraordinarias.** Se faculta al Alcalde municipal para que en el término de dieciocho (18) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo adopte las determinantes técnicas o especificaciones constructivas que permitan diseñar, desarrollar y operar construcciones sostenibles, que busquen el desarrollo sustentable del sitio, la disminución de los niveles de contaminación, uso de materiales amigables con el ambiente y materias primas generadas localmente, utilización eficiente de agua y energía, y la racionalización y mejor utilización de los recursos naturales. Esta reglamentación deberá incluir estímulos de carácter tributario, tarifario y urbanístico entre otros, para las edificaciones con innovación en diseño que favorezcan el menor uso posible de recursos, menos contaminación y residuos y que resulten cómodos, económicos, saludables y seguros para las personas que vivan o trabajen en ellos.

**Artículo 477°. Derogatorias.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición antes señalado, el presente Acuerdo deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial los Acuerdo 034 de 2000, 018 de 2002, 046 de 2003, 046 de 2007 y 017 de 2012, así como los Decretos Municipales 0144 de 2003 y 078 de 2008.

**Artículo 478°. Vigencia del Acuerdo.** El presente Acuerdo rige a partir de su publicación.

Se expide en la Ciudad de Bucaramanga a los diecinueve (19) días del mes de Mayo del año Dos Mil Catorce (2014).

El Presidente.

EDGAR SUÁREZ GUTIÉRREZ

El Secretario General,

FÉLIX MARINO JAIMES CABALLERO



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014

El Autor,

LUIS FRANCISCO BOHÓRQUEZ PEDRAZA  
Alcalde Municipal

Los Ponentes,

HC. SANDRA LUCÍA PACHÓN MONCADA

HC. RAÚL OVIEDO TORRA

HC. GLEOMEDES BELLO VILLABONA

Los suscritos Presidente y Secretario General del Honorable Concejo Municipal.

CERTIFICAN:

Que el presente Acuerdo N° **011** del 2014, fue discutido y aprobado en seis (6) sesiones verificadas en distintos días de conformidad con la Ley 136 de 1994.

El Presidente,

EDGAR SUÁREZ GUTIÉRREZ

El Secretario General,

FÉLIX MARINO JAIMES CABALLERO




ACUERDO No.

**011**

21 MAY 2014  
DE 2014

**PROYECTO DE ACUERDO No. 03 DE FEBRERO 19 DE 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SEGUNDA GENERACIÓN 2014 - 2027"**

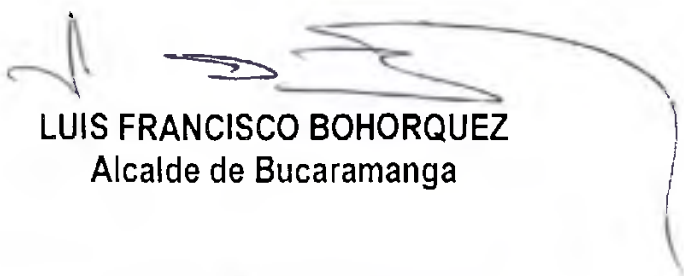
Recibido en la Secretaria Administrativa del Municipio de Bucaramanga, a los veintiún (21) días del mes de mayo de 2014.

  
**JAIME ORDÓÑEZ ORDOÑEZ**  
Secretario Administrativo

**REPUBLICA DE COLOMBIA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.**

A los veintiún (21) días del mes de mayo de 2014.

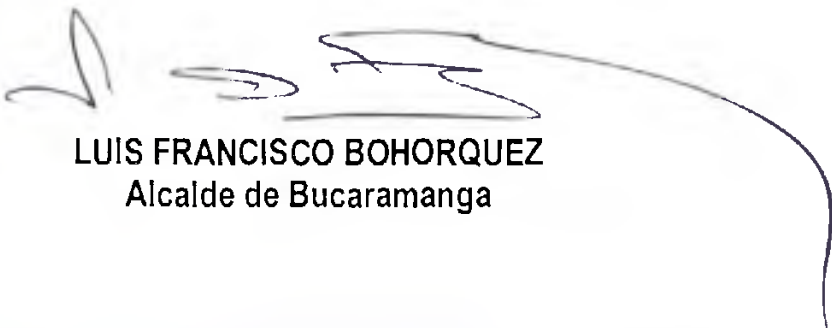
**PUBLIQUESE Y COMUNIQUESE**

  
**LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ**  
Alcalde de Bucaramanga

**ALCALDIA DE BUCARAMANGA**

**CERTIFICA:**

Que el Anterior Acuerdo No. **011** de 2014, expedido por el Honorable Concejo Municipal de Bucaramanga fue sancionado en el día de hoy, a los veintiún (21) días del mes de mayo de 2014.

  
**LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ**  
Alcalde de Bucaramanga



## **CONCEJO DE BUCARAMANGA**

Acuerdo No. 011 21 MAY 2014  
de 20

### **4. ANEXOS AL ACUERDO**

#### **ANEXO 4.1**

#### **GLOSARIO**



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** 21 MAY. 2014  
de 20

### 4.1 GLOSARIO

#### A

**Accesibilidad.** Se vincula con la posibilidad de obtención del bien, del servicio o del contacto buscado, desde un determinado espacio, e incorpora elementos espaciales, temporales y tecnológicos (Laarman, 1973). El grado de accesibilidad se mide considerando los costos de desplazamiento efectuados para satisfacer las necesidades, así como la capacidad y la estructura del sistema de transporte local para atender las necesidades.

**Aislamiento lateral.** Distancia horizontal constante no construible comprendida entre el plano de fachada del paramento lateral de la construcción y los linderos laterales del predio.

**Aislamiento o retiro.** Distancia horizontal mínima que debe mantenerse libre de construcciones, comprendida entre los planos de fachada de la edificación (frontal, lateral y posterior) y cualquier punto de los linderos del predio, determinada en función del número total de pisos de la edificación. Debe conservarse desde el nivel natural del terreno, o la placa de piso del primer piso de la edificación ó la placa superior del sótano o semisótano, y hasta el último piso.

**Aislamiento o retroceso frontal.** Distancia libre de construcciones tratada como zona dura arborizada, de propiedad privada, comprendida entre la fachada frontal y el lindero del predio contra el espacio público o andén.

**Aislamiento posterior.** Distancia horizontal libre de construcciones comprendida entre el paramento posterior o fachada trasera de la construcción y el lindero posterior o trasero del predio o predios colindantes.

**Alameda.** Franja de circulación peatonal arborizada y dotada del respectivo mobiliario urbano.

**Altura libre.** Es la distancia vertical mínima, sin obstáculos, medida entre el nivel de acabado de piso y el acabado del nivel inferior de la placa o entrepiso superior, nivel del cielo raso o cielo falso si existe, o el inicio de la pendiente o punto más bajo de la cubierta inclinada.

**Altura máxima de piso.** Es la distancia vertical medida entre el nivel de acabado de piso y el nivel de acabado del piso inmediatamente superior. Puede estar compuesta por todos o algunos de los siguientes elementos: altura libre, cielo falso, espacio para ductos y placa o entrepiso.

**Amenaza fluviotorrencial.** Movimientos en masa producto de flujos principalmente de lodo, arena y arcilla, detonados por lluvias intensas generalmente con velocidades medias a rápidas.

**Amenaza por inundación.** Fenómeno producido por agua y/o materiales de arrastre, y/o la erosión producida por el socavamiento de los taludes laterales del cauce que pueden causar daño a los bienes, infraestructura y personas.

**Amenaza por movimientos en masa.** Se define como los procesos productos de los desplazamientos o volcamientos lentos o rápidos de masas de materiales geológicos como rocas y suelos en áreas inestables del terreno que se convierte en agentes que pueden causar daño a los bienes, infraestructura y personas.

**Amenaza sísmica.** Se define como la condición latente derivada de la posible ocurrencia de un sismo de cierta magnitud, distancia y profundidad, que puede causar daño a la población y sus bienes, la infraestructura, el ambiente y la economía pública y privada.

**Amenaza.** Son los fenómenos o eventos que puede causar daños a personas o bienes.

*107*





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

21 MAY 2014

Acuerdo No. 011 de 20

**Ancho –Largo libre.** Es la dimensión efectiva para el parqueo de vehículos libre de elementos estructurales y no estructurales, obstáculos, circulaciones y/o servidumbres.

**Andén.** Área lateral de una vía, destinada a la permanencia y al tránsito exclusivo de peatón. Deben ser continuos y a nivel (las tapas y rejillas presentes deben estar rasantes con el nivel del piso), sin generar obstáculos con los predios colindantes y las franjas de circulación deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes. En las esquinas o cruces peatonales donde exista desnivel entre la calzada y la franja de andén de circulación éste se debe salvarse mediante rampa, consultar NTC 4143.

**Antejardín.** Es el área libre no edificable de propiedad privada que por integrarse visualmente al perfil vial total hace parte integral del espacio público. Está comprendido entre la línea donde empieza la propiedad privada que separa al predio del andén y el paramento de la construcción. Por tratarse de un bien de propiedad privada que se integra al espacio público únicamente por condiciones paisajísticas, no implica su uso público, razón por la cual el Plan de Ordenamiento Territorial regula las condiciones y circunstancias en que se permite su cerramiento y utilización. Para todos los efectos legales en ningún caso se podrá entender que los antejardines hacen parte de los bienes de uso público.

**Apartahotel.** Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en apartamentos independientes de un edificio que integren una unidad de administración y explotación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios. Cada apartamento está compuesto como mínimo de: dormitorio con baño privado, sala de estar, cocina equipada y comedor. En materia de calidad de servicios debe cumplir con las establecidas en la NTS 10 del 28 de febrero de 2010. Se rigen por contratos de hospedaje para estancias menores o iguales a treinta (30) días y por contratos de arrendamiento para permanencia mayor a treinta (30) días.

**Área afectada (Tratamiento de conservación).** Es la demarcación física del inmueble o conjunto de inmuebles, compuesta por sus áreas construidas y libres, para efectos de su declaratoria.

**Área bruta.** Es el área total del predio o conjunto de predios.

**Área generadora de parqueaderos.** Es aquella que se utiliza para calcular la exigencia de cupos de parqueo privados y de visitantes para los distintos usos. Es la que resulta de descontar del área construida total, las correspondientes a: sótanos y semisótanos cuando estén destinados a parqueos; áreas construidas para parqueo; equipamiento comunal; cuartos técnicos para instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, planta eléctrica y/o motobombas, fosos de ascensores y tanques elevados.

**Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

**Área útil.** Es el área resultante de descontar del área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización, y las pertenecientes a las vías locales o internas.

**Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

**Áreas desarrolladas.** Terrenos urbanizados, edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

27 MAY 2014

Acuerdo No. **011** de 20

**Asaderos.** Establecimientos destinados al expendio y consumo de pollo y/o carnes preparados y sus derivados, bebidas no alcohólicas y podrá expendir cervezas como bebidas para acompañar los alimentos. No se permite el expendio de otras bebidas alcohólicas.

### B

**Bar.** Establecimiento cuyo uso principal es la venta de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, cigarrillos. No podrá contar con pista de baile. Este tipo de establecimientos debe cumplir con el manejo y control de emisiones sonoras y aislamientos acústicos.

**Billar.** Establecimientos destinados a la práctica de dicho juego, con expendio de comida ligera, bebidas no alcohólicas y alcohólicas. Es tipo de establecimientos debe cumplir con el manejo y control de emisiones sonoras y aislamientos acústicos.

**Bodega – depósitos.** Son los establecimientos dedicados al almacenamiento y comercialización al por mayor de productos de uso comercial, y de servicios.

**Bolo americano.** Establecimientos destinados a la práctica de dicho deporte, con expendio de comida ligera, bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Este tipo de establecimientos debe cumplir con el manejo y control de emisiones sonoras y aislamientos acústicos.

**Bordillo o sardinel.** Elemento a nivel superior de la calzada, que sirve para delimitarla.

### C

**Cafeterías y/o loncherías.** Son establecimientos cuya actividad principal es la preparación y expendio de alimentos para su consumo inmediato, tintos, té y bebidas no alcohólicas; por lo general, estos establecimientos expenden otro tipo de alimentos que no son preparados dentro del establecimiento. No se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas.

**Calzada central y rápida.** Es la calzada de una vía arteria con un sentido único de operación.

**Calzada de servicios.** Es la calzada paralela a la vía que tiene carácter de apoyo a las actividades urbanas que se desarrollan en las manzanas, segregada físicamente por un separador, garantizando la continuidad del andén. Se prohíbe el cargue y descargue sobre ésta calzada.

**Calzada lateral o paralela.** 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 y delimitada físicamente por un separador.

**Calzada.** Es la zona de rodamiento de la vía pública destinada a la circulación de vehículos, comprendida entre los sardineles o elementos que delimiten la zona verde, franja de amoblamiento y/o el andén adyacente.

**Canchas de tejo y/o bolo criollo.** Establecimiento en el cual se disponen canchas para la práctica de bolo criollo y/o tejo, y donde como actividades complementarias se presta el servicio de piqueteadero, comidas ligeras y el expendio de bebidas no alcohólicas y alcohólicas para ser consumidas dentro del establecimiento. No podrán usarse mechas sonoras y deben cumplir con el manejo, control de emisiones sonoras y aislamientos acústicos.

**Carril de aceleración o desaceleración.** Es el carril extra que corre en forma paralela a la vía y permite aumentar o disminuir la velocidad para ingresar o salir sin interrumpir el flujo normal de tráfico sobre la vía.

**Carril.** Franja longitudinal de una calzada, con ancho suficiente para la circulación de una fila de vehículos.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

**Casa de lenocinio.** Establecimiento en el que se ejerce la prostitución y donde puede existir venta y consumo de bebidas alcohólicas. Además puede prestarse el servicio de arriendo de habitaciones por horas. Están consideradas como un servicio de alto impacto urbano y por ende su localización está restringida.

**Cerramientos.** Muro macizo o compuesto, tabique, reja o seto vivo con el que se define el límite del paramento de un predio y sus linderos laterales y/o posteriores.

**Ciclorruta.** Calzada destinada de manera permanente a la circulación de bicicletas, ubicada en el andén, el separador, o segregada de la calzada vehicular, debidamente señalizada y delimitada.

**Comidas rápidas.** Preparación y expendio por autoservicio de alimentos ligeros para el consumo inmediato, los alimentos están previamente procesados y listos para calentar, o mezclar y servir, tales como: perros calientes, hamburguesas, papas fritas, tacos, sándwiches, arepas y ensaladas verduras (que no constituyen comidas completas). Se permite la venta y consumo de bebidas no alcohólicas que acompañan las comidas. Pueden o no prestar servicio a domicilio o a la mesa.

**Conjunto.** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

**Culata.** Se define culata como el muro o los muros sin vista de una edificación que colindan lateral o posteriormente con propiedades vecinas, donde no se permiten vanos de ningún tipo.

**Club social.** Sociedad fundada por un grupo de personas con intereses comunes y dedicada a actividades de distinta especie, principalmente recreativas, deportivas o culturales. Es un lugar que no está abierto al público, sino al grupo de personas que se han asociado libremente. Se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas.

### D

**Desayunaderos.** Establecimientos dedicados a la preparación de comidas livianas estilo desayuno y al expendio de éstas. Podrán expendir y consumir bebidas no alcohólicas y cervezas como bebidas alcohólicas complementarias a los alimentos. Este tipo de establecimientos debe cumplir con el manejo y control de emisiones sonoras y aislamientos acústicos.

**Droguería.** Establecimiento de comercio con selección de medicamentos, y otros productos tales como: cosméticos, de salud, belleza, alimentos especiales y algunos artículos especializados de aseo y limpieza. De ninguna manera podrán expendir bebidas alcohólicas.

**Droguería veterinaria, alimentos concentrados y accesorios para animales domésticos.** Establecimientos dedicados a la venta de medicamentos, productos alimenticios, accesorios, destinados al cuidado de animales domésticos, entendiéndose estos como los de compañía y llamados mascotas, como perros, gatos, peces, pájaros, etc.

### E

**Edificabilidad.** Potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación y demás normas volumétricas, establecidos por la norma urbanística vigente.

**Edificación permanente.** Toda construcción mayor o igual a cuatro (4) pisos sin contabilizar sótanos o semisótanos, que haya sido debidamente licenciada y ejecutada a partir de la correcta aplicación de las normas vigentes en la época.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

**Edificio.** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

**Educación media de formación técnica y profesional.** La educación media técnica y profesional, tiene como requisito previo haber cursado o validado todos los grados de educación básica primaria (cinco grados) y básica secundaria (cuatro grados).

Por lo general, en los programas de este nivel se hace hincapié en una determinada especialización y se imparten conocimientos teóricos y prácticos que suelen tener por objeto mejorar las posibilidades actuales o futuras de empleo. Los objetivos de los programas pueden variar desde la preparación para una esfera general de empleo hasta la preparación para una ocupación concreta. La educación media técnica estará dirigida a la formación calificada en especialidades tales como: agropecuaria, comercio, finanzas, administración, ecología, medio ambiente, industria, informática, salud, recreación, turismo, deporte y las demás que requiera el sector productivo y de servicios; una vez finalizado, podrá obtener el título o el certificado de aptitud ocupacional en el arte u oficio cursado, para la continuación en la educación superior.

**Educación no formal.** Educación impartida por instituciones capacitadoras aprobadas, no sujeta al sistema de niveles y grados y tienen como objeto el de complementar, actualizar, suplir, conocimientos y formar académica o laboralmente a través de cursos con programas que tienen un carácter organizado y continuo. Incluye todo conocimiento libre y espontáneo adquirido (artes y oficios).

**Equipos para edificaciones e instalaciones especiales.** Se consideran equipos para edificaciones e instalaciones especiales a todos aquellos elementos o estructuras que se anexan para cumplir los requerimientos de funcionamiento de las edificaciones o de algunos sistemas de servicios públicos o de particulares, tales como ascensores, plantas eléctricas, antenas de telecomunicaciones y cables de transmisión y recepción de señales, tanques, etc.

**Escalas de cobertura.** Hace referencia al radio de acción de los usos y/o establecimientos comerciales, de servicios, dotacionales e industriales, en relación con la población y el territorio. Las escalas son:

1. Escala Local. Corresponde a los establecimientos de primera necesidad, con cobertura barrial, que atienden a la comunidad residente y a la población flotante de su área de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico por cuanto se desarrollan en establecimientos de áreas reducidas, no generan gran afluencia de tráfico, ruidos, emisiones contaminantes y no propician el desarrollo de usos complementarios o conexos.

2. Escala Zonal. Corresponde a los establecimientos que prestan atención a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo cercano de barrios. Debido al tipo de servicios y a la escala, se deben desarrollar en edificaciones con mayor nivel de especialización, generan impacto urbano por la afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requieren mayores zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y algunos pueden propiciar la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

3. Escala Metropolitana. Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios a toda el área metropolitana y la región, y son por lo general causantes de mayor impacto urbano y social.

**Escalera.** Es una superficie quebrada para circulación peatonal que sirve para superar cambios de nivel.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No.

de 20

**Esquina alabeada.** Es la superficie resultante de una intersección, comprendida por el área definida entre el sardinel de la cuerda del radio de giro y la esquina propiamente dicha, sus niveles inician con el mismo nivel del andén adyacente y remata al mismo nivel de la vía.

**Esquina deprimida.** Es la zona correspondiente al cruce vial peatonal, comprendida por el área entre el sardinel de la cuerda del radio de giro y la esquina propiamente dicha, conforma una superficie plana y deprimida a nivel de calzada.

**Esquina.** Es la intersección ortogonal o diagonal de las franjas funcionales que componen el andén.

**Estacionamiento temporal.** Sitio de parqueo de vehículos, debidamente autorizado por la autoridad de tránsito, de carácter temporal y por cortos periodos de tiempo, ubicado sobre vías locales, por lo general en paralelo, sobre un costado de la calzada o anexos a ésta como producto de su ampliación.

### F

**Farmacia.** Lugar donde se preparan, envasan, dispensan, y/o vendan productos medicinales y que funcionan bajo la responsabilidad de un químico farmacéutico.

**Franja ambiental y/o de amoblamiento.** Franja funcional destinada a la implantación de zonas verdes, árboles, alcorques, redes de servicios públicos y la instalación de elementos de mobiliario urbano adecuados.

**Franja de circulación peatonal.** Franja funcional de uso obligatorio, destinada exclusivamente al tránsito de las personas.

**Franja de servidumbre de vía.** Franja funcional de uso obligatorio que sirve como zona de seguridad del peatón contra la calzada o sardinel de contención de las demás franjas funcionales y de alerta para los limitados visuales, en ella no se permite ningún tipo de elemento o construcción.

**Fuente de soda.** Establecimiento donde se sirven para el consumo inmediato helados y jugos de frutas naturales, alimentos ligeros (que no constituyen comidas completas), que pueden ser o no preparados dentro del establecimiento, y en donde se permite el expendio y consumo de bebidas no alcohólicas y la cerveza como única bebida alcohólica.

### H

**Heladerías.** Establecimientos que tiene como principal actividad el expendio al público de comidas de preparación ligera, bebidas no alcohólicas, jugos, helados, ensaladas de frutas, té y café. No se permite el expendio y consumo de cerveza y demás bebidas alcohólicas.

**Hogar geriátrico.** Lugar donde residen de manera temporal, permanente o el tiempo necesario para adultos mayores, según se acuerde con las familias y donde se impartirá actividades de prevención y cuidado de acuerdo a prescripciones médicas, actividades de recreación y/o manualidades. El predio debe contar con una infraestructura adecuada y cumplir con las demás normas en la materia.

**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 como mínimo alimentación y servicios básicos tales como recepción, servicio de desayuno y salón de estar para la permanencia de los huéspedes; pueden ofrecer otras facilidades complementarias o accesorias según su categoría o modalidad como botones y camarera, restaurante, bar, zonas húmedas y piscinas. Debe contar con la inscripción ante el Ministerio de Turismo.

Los hoteles se rigen por contrato de hospedaje y llevarán 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



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014

de 20

nacionalidad; la persona que solicita el alojamiento debe consignar además su profesión u oficio, domicilio o direcciones, ciudad de procedencia y destino.

**Índice de construcción.** Es el coeficiente que resulta de dividir el área total construida de la edificación por el área total del lote. Se aplica sobre área neta urbanizable, a excepción de los sectores de renovación en la modalidad de redesarrollo donde se aplica sobre área útil del plan parcial, según lo determine la norma urbanística.

**Índice de ocupación.** Corresponde al coeficiente de terreno que se puede ocupar con construcciones en primer piso bajo cubierta. Resulta de dividir el área cubierta del primer piso por el área total del lote. Se aplica sobre el área neta urbanizable, a excepción de los sectores de renovación en la modalidad de redesarrollo donde se aplica sobre área útil por manzana, según lo determine la norma urbanística.

**Inmueble.** Es la unidad de propiedad privada a la cual se le asigna un folio de matrícula inmobiliaria.

**Intersecciones viales.** Se considerarán como intersecciones los empalmes, cruces o encuentros al mismo nivel de dos o más vías. Tales situaciones se producen sobre una superficie que debe ser diseñada de forma tal que optimice la movilidad de los vehículos que transitan por ella en la forma más expedita y segura posible.

**Licorerías.** Establecimiento dedicado a la venta de bebidas alcohólicas, no alcohólicas y pasabocas al por mayor y al detal. No tendrán servicio de mesas y los productos vendidos no podrán consumirse en el establecimiento, o áreas adyacentes.

**Lonchería.** Ver cafetería.

### M

**Manzana.** Es la superficie comprendida dentro del perímetro delimitado por las vías públicas peatonales o vehiculares.

**Micromercado.** Establecimiento dedicado 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. Se permite la venta de cerveza y bebidas alcohólicas, sin destapar, las cuales no pueden ser consumidas en el establecimiento o áreas adyacentes. Comercio Liviano o al por menor - Doméstico.

**Miscelánea.** Establecimiento dedicado al expendio de artículos de uso personal, pequeños artículos de uso doméstico y juguetería, siendo su principal renglón el expendio de artículos complementarios al de las confecciones (cacharrería).

**Mobiliario Urbano.** Conjunto de elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público.

**Moteles.** Ver definición de residencias, moteles y amoblados.

**Movilidad.** Concepto vinculado a las personas o mercancías que se desplazan; se utiliza para expresar el cambio de localización de un cuerpo en el espacio, como la medida de los propios desplazamientos realizados.





## CONCEJO DE BUARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

### N

**Nivel de empate en altura.** Es la altura que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos propuestos para un predio, con las construcciones contiguas de carácter permanente o de cuatro (4) o más pisos.

**Normas de edificabilidad.** Hacen referencia al potencial constructivo de un predio en función de la aplicación de los índices de ocupación, construcción y demás normas sobre volúmenes de construcción: Tipología de edificación, aislamientos, índices, y altura.

### P

**Paramento.** Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble, sobre un área pública o privada.

**Parque ecológico.** Área de alto valor escénico y/o biológico que por sus condiciones de localización y accesibilidad se destina a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos, para educación ambiental y recreación pasiva.

**Parque lineal.** Espacio lúdico que se diseña y construye teniendo en cuenta el recorrido natural de una quebrada o accidente geográfico y que a su vez está creado para el libre desarrollo de la vegetación natural, siendo de esta manera un espacio verde que no interrumpe las formas naturales y un espacio de recreación.

**Pasos urbanos.** Vía del orden nacional, departamental, municipal o distrital, comprendida dentro del perímetro de la zona urbana de cada municipio o distrito.

**Perfil vial.** Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles. Conformado por calzadas, andenes y en algunos casos pueden contener componentes adicionales como separador central y/o lateral, zonas verdes, ciclorrutas y paralelas en vías de múltiples calzadas.

**Pizzería.** Establecimientos destinados a la preparación y consumo de pizzas y productos afines, podrá expendir bebidas no alcohólicas y cervezas, para acompañar los alimentos. No se permite el expendio de otras bebidas alcohólicas.

**Plaza.** Espacio abierto tratado como zona dura, destinado al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana.

**Polideportivo.** Es un lugar de propiedad pública, que puede estar cubierto o no, dotado con canchas múltiples para realizar una variedad de deportes y ejercicios. No se permiten en su interior utilizar equipos de amplificación de sonido de mediana y alta potencia para sus actividades deportivas y culturales. De manera excepcional se permite la utilización de equipos de baja potencia, los cuales deben cumplir con el manejo y control de emociones sonoras y aislamientos acústicos como lo regula la normatividad vigente.

**Pórtico.** Es el espacio cubierto con arcadas o columnas y placa superior o de entrepiso, que se construye a lo largo de una fachada ampliando el espacio público hacia el interior de la línea de paramento establecida para el predio.

**Pompeyano.** Elementos del espacio público que facilitan la interacción entre peatones y vehículos, su objetivo es garantizar la seguridad del peatón y priorizar su paso de forma segura y autónoma. Pueden estar ubicados en los andenes para ordenar la entrada de vehículos a los predios o en las intersecciones de calzadas para facilitar el cruce de los peatones.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

**Puntos limpios.** Es una instalación de recogida selectiva donde se efectúa la recepción transitoria, recogida, clasificación y acumulación de ciertos tipos de residuos sólidos de producción doméstica, tales como: vidrio, papel, cartón, baterías, aceites vegetales, pinturas, electrodomésticos, enseres de plástico, embalajes, entre otros. Según la escala existen tres (3) tipos de puntos limpios: a) de escala local, que son considerados como amoblamiento urbano y se usan para la recepción de productos de tamaño pequeño; b) de escala zonal, con área mínima del predio entre 500 m<sup>2</sup> y menor a 1.000 m<sup>2</sup>; c) de escala metropolitana, requiere un área mínima de predio de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Predio.** Inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alindado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral.

**Proyecto urbanístico general.** Es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen

### R

**Rampa.** Es la superficie inclinada que permite la circulación vehicular o peatonal a través de la unión de dos niveles.

**Residencias, moteles y amoblados.** Establecimiento que presta el servicio de alojamiento, suministrado en unidades constituidas por habitaciones, mediante un pago por horas o periodos de tiempo inferiores a un día. No poseen áreas sociales comunes y los servicios que se prestan normalmente se limitan a los de la habitación; cuando se ubiquen junto a las autopistas o en cruces de carretera, pueden denominarse moteles.

**Restaurantes.** Establecimientos cuyo objeto es el suministro de comidas completas destinadas al consumo, como desayuno, almuerzo o cena, y platos fríos y calientes para refrigerio rápido con bebidas alcohólicas y no alcohólicas para acompañar los alimentos, cumpliendo los horarios establecidos según Decreto 0226 del 2009 y 0111 del 2005 o la norma que los modifique, adicione o complemente. Este tipo de establecimientos debe cumplir con el manejo y control de emisiones sonoras y aislamientos acústicos.

**Riesgo.** Medida de probabilidad de pérdida de vidas humanas, daños a las personas y pérdidas económicas causados por un fenómeno natural o amenaza.

### S

**Sardinel.** Elemento que separa una calzada del andén o del separador de una vía.

**Semisótano.** Es toda construcción cuya placa de techo o placa superior sobresale máximo un metro con cuarenta (1.40 m) sobre el nivel del andén colindante. La placa de cubierta del semisótano no puede tener voladizos, ni extenderse hacia la zona de antejardín.

**Servicios de salud.** Conjunto de recursos, insumos, procesos y procedimientos organizados y autorizados con el objeto de prevenir las enfermedades, promover, mantener, recuperar y/o rehabilitar la salud de las personas.



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

# 011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

**Separador.** Elemento diferenciador que cumple con separar físicamente las calzadas de una vía, el cual a su vez debe garantizar la continuidad de la circulación peatonal sobre la cebra, disponiendo de un desnivel ya sea con vados o nivelando el separador con la calzada.

**Sótano.** Es toda construcción que se encuentra por debajo del nivel del terreno. El acceso a sótanos debe realizarse a través de rampas y/o escaleras desarrolladas dentro del paramento de construcción. Los sótanos se permiten en todas las tipologías edificatorias y sectores normativos.

**Supermercados.** Establecimientos destinados al expendio de alimentos en general, artículos para el hogar, drogas y perfumería, cigarrillos, bebidas alcohólicas sin destapar y de acuerdo con la naturaleza de los productos en secciones separadas.

**Superintendencias.** Son entidades de control, inspección y vigilancia de la prestación de un servicio público determinado y que se encuentran adscritas a los diferentes Ministerios.

### T

**Taberna y/o discoteca.** Establecimientos con pista de baile, cuya actividad comercial consiste en el expendio de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, cigarrillos y pueden ofrecer diversas comidas para acompañar las bebidas. Este tipo de establecimientos debe cumplir con el manejo y control de emisiones sonoras y aislamientos acústicos.

**Tienda.** Establecimiento dedicado al expendio (compra venta) al detal de alimentos procesados, tales como lácteos y sus derivados, cárnicos y sus derivados, cigarrillos, bebidas no alcohólicas 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. Se permite dentro del establecimiento la venta y el consumo de cerveza como única bebida alcohólica, sin que ésta sea la actividad principal. De acuerdo al horario establecido para este tipo de actividad.

**Tipología edificatoria aislada con plataforma.** Corresponde a la edificación que en los tres (3) primeros pisos posee construcción adosada a los predios colindantes por sus linderos laterales, respetando el aislamiento posterior y aislándose por todos sus costados a partir del tercer piso o placa de cubierta del tercer piso.

**Tipología edificatoria aislada.** Corresponde a la edificación con aislamientos respecto a los linderos del predio por todos sus costados.

**Tipología edificatoria continua.** Cuando las edificaciones se adosan a los predios colindantes por sus linderos laterales manteniendo el aislamiento posterior.

**Tipología edificatoria pareada.** Cuando las edificaciones de un predio se pueden recostar o adosar a uno de sus linderos laterales, manteniendo el aislamiento lateral en el lindero opuesto y respetando siempre el posterior.

**Transporte en zonas de difícil acceso.** Se consideran zonas de difícil acceso, aquellas en donde los desplazamientos por los modos de transporte tradicional o en modos activos (peatonal y bicicleta), son de difícil consecución debido a las condiciones topográficas o urbanísticas. Se identifica inicialmente como sectores de difícil acceso los comprendidos por las comunas 1, 2 y 14.

### V

**Vía peatonal.** Vías públicas destinadas al uso exclusivo de peatones o con algún tipo de restricción vehicular, estas vías eventualmente permitirán la circulación de vehículos de servicios como: camión de bomberos, camión recolector de basuras, ambulancia, entre otros.





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No. **011** de 20 **21 MAY 2014**

**Vía de circulación peatonal.** Zona destinada a la circulación peatonal, conformada por las franjas de amoblamiento y de circulación peatonal, tales como andenes, senderos y alamedas.

**Volumetría.** Determinación y medida de los volúmenes resultado de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, índices, aislamientos, retrocesos, bonificaciones, cupos de parqueo asociados al uso y demás condiciones contenidas en el presente Plan.

**Vulnerabilidad.** Es el grado de pérdida de un elemento o grupo de elementos bajo riesgo resultado de la probable ocurrencia de un evento desastroso.

### Z

**Zona de influencia (Tratamiento de conservación).** Es la demarcación del contexto circundante o próximo al Bien de Interés Cultural, necesaria para que los valores del mismo se conserven.

**Zona Verde** Espacio de carácter permanente, abierto y empedrado, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo.



**CONCEJO DE  
BUCARAMANGA**

Acuerdo No. 011 de 20 21 MAY 2014

**ANEXO 4.2.**

**RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO.**



## CONCEJO DE BUCARAMANGA

Acuerdo No.

011

21 MAY 2014  
de 20

### ANEXO 4.2.1

## Instructivo para el manejo de los cuadros de usos del suelo

El régimen de usos del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial 2014-2027 aplicable en el área urbana y de expansión urbana del Municipio de Bucaramanga, se sintetiza en los siguientes tres (3) cuadros, que contienen la clasificación general de usos del suelo, según el tipo de actividades que se desarrollan, la vocación del área de actividad donde se pueden ubicar y las condiciones o restricciones que se establecen para su adecuado funcionamiento, así:

**Cuadro N° 1. Resumen de los usos principales, compatibles – complementarios y restringidos en cada área de actividad.**

#### Generalidades:

Se presenta una síntesis de los usos del suelo permitidos según su categorización como principales, compatibles o restringidos, en cada una de las áreas de actividad residencial, comercial y de servicios, múltiple, industrial o dotacional.

Es de anotar, que los usos que no estén determinados como principales, compatibles y/o restringidos, están prohibidos.

#### Proceso de consulta:

1. Para buscar los usos permitidos en una zona, dirijase a las dos primeras columnas denominadas Localización, que contienen las áreas de actividad, ejemplo: área de actividad Residencial / Zona Mixta – vivienda, comercio y servicios- R3;
2. Busque en las columnas a la derecha que corresponden a Usos del Suelo, el tipo de uso deseado, ejemplo: Comercio, Industria, etc.,
3. Con el cruce de las correspondientes fila y columna, obtendrá la información sobre la categoría de un determinado Tipo y Grupo de uso del suelo, ejemplo: Principal (P), Complementario o Compatible (C) o Restringido (R);
4. En el extremo derecho de la fila, hallará el listado de las Unidades de Uso permitidas según cada categoría. La descripción detallada de las unidades de uso la encuentra en el Cuadro N° 2, y en el Acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial y su Glosario.

**Cuadro N° 2. Clasificación General de los Usos del Suelo por tipo, grupo y unidades de uso en las diferentes escalas.**

#### Generalidades:

Este cuadro permite consultar las zonas o Áreas de actividad donde puede localizarse un determinado uso del suelo o unidad de uso.

Contiene la clasificación de los usos del suelo según el tipo de actividad económica que desarrollan, independiente del régimen de propiedad, estructura jurídica o modalidad de explotación, esta clasificación partió de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas – CIIU Rev. 3 A.C. y CIIU Rev. 4 A.C., y se concretó a través de un proceso de agrupación, simplificación y adaptación a la realidad del municipio.

Los distintos usos del suelo se agruparon en Vivienda, Comercio, Servicios, Dotacionales e Industriales. Cada uno de éstos se encuentra clasificado según Tipo, Grupo y Unidades de Uso





## CONCEJO DE BUCARAMANGA

011

21 MAY 2014

Acuerdo No. \_\_\_\_\_

de 20 \_\_\_\_\_

numeradas del 1 al 123. Las unidades de uso se clasifican según su escala de cobertura en Local, Zonal y Metropolitana; en algunos casos se usa la denominación Local A, que hace referencia a aquellas pocas unidades que se permiten en las áreas de actividad Residencial.

### Proceso de consulta:

1. Para establecer dónde puede desarrollarse un determinado uso del suelo o actividad económica, ubíquelo en la columna denominada "Descripción de las Unidad de uso".
2. Lea detenidamente la columna ubicada a la derecha de ésta, donde se consignan las principales "Condiciones para el desarrollo del uso del suelo".
3. De acuerdo con lo anterior verifique la "Escala" que mejor identifica las características del uso que se está consultando.
4. Finalmente dirijase a la columna "Localización en Áreas de Actividad" para determinar en qué zonas de la ciudad puede desarrollarse este uso.

Para la ubicación precisa del predio donde desea desarrollar el uso específico de la consulta, puede remitirse al Plano U-4 Áreas de Actividad. Cuando se hace referencia al área del predio, se toma el área del terreno registrada en la cartografía oficial del presente Plan.

### Cuadro N° 3. Listado detallado de los usos permitidos y condiciones para su desarrollo según áreas de actividad.

#### Generalidades:

Este cuadro permite consultar los diferentes usos del suelo que se pueden desarrollar en un predio según el área de actividad a la cual pertenece.

Se presenta la agrupación de los usos del suelo permitidos en cada una de las áreas de actividad y zonas en que se han dividido el suelo urbano y de expansión urbana del municipio.

### Proceso de consulta:

1. Para conocer que usos del suelo se permiten en una determinada zona, búsquela en la primera columna a la izquierda y
2. Luego proceda a ubicar la columna de unidades de uso, donde encontrará aquellos usos que se permiten en dicha zona.

*[Firma]*

**ANEXO 4.2.2**

**CUADRO N° 1**

**Resumen de los usos principales, compatibles  
y/o restringidos, en cada área de actividad.**

011  
21 MAY 2014

11/2/14

CUADRO N° 1. RESUMEN DE LOS USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES Y/O RESTRINGIDOS, EN CADA ÁREA DE ACTIVIDAD. (Para usos del suelo Residenciales y Comerciales)

LOCALIZACIÓN		USOS DEL SUELO												CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*)
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA  (Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano U-4 Áreas de Actividad)	VIVIENDA	1. COMERCIO											
			COMERCIO LOCAL Y ZONAL						COMERCIO ZONAL Y METROPOLITANO					
			1.a. LIVIANO O AL POR MENOR						1.b PESADO					
			1.a.1 DOMÉSTICO		1.a.2 ESPECIALIZADO									
					A. GENÉRICO		B. VEHÍCULOS	C. LICORES	1.b.1 AL POR MAYOR		1.b.2 PERSONAL	1.b.3 GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES		
LOCAL (A)	LOCAL	LOCAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	METROP	ZONAL	ZONAL	METROP				
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA - R1	P	(1,4)											PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1,14
	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO - R2	P	(5)		C									PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1,2,3
	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS - R3	P	C	C	C	C								PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1,2,3
	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA - R4	P	C	C	C	C								PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1,2,3,4,5
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	C	C	C	P	P								PRINCIPAL: 3 COMPLEMENTARIO: 1,2, VIVIENDA
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	C	C	C	P	P	P	C			P	P	P	PRINCIPAL: 3,4,5,6,12,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,3,7,8,9, VIVIENDA
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	C	C	C	C	C	P	C	C	P	P	P	P	PRINCIPAL: 6,8,10,11,12,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,3,4,5,7,9, VIVIENDA
MÚLTIPLE	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	C	C	P	P	P	P	P	C	C	P	C	P	PRINCIPAL: 1,2,3,5,8,12,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,4,5,7,8,10,11, 13 Y VIVIENDA
	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	R(1)	C	C	C	C	P	C	P	P	C	C	P	PRINCIPAL: 6,7,8,10,11,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,3,4,5,9,12,13, RESTRINGIDO: VIP-VIS
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL		C	C	C	C	P	C	P	P	C	C	P	PRINCIPAL: 6,7,8,10,11,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,3,4,5,9,12,13
DOTACIONAL	DOTACIONAL		C	C	C	R	(6)							COMPLEMENTARIO: 1,2 RESTRINGIDO: 3

(\*) Para descripción detallada de unidades de uso permitidas consultar el Acuerdo Municipal POT Cuadro N. 2 y 3 Clasificación de usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas.

C (1): COMPLEMENTARIO ÚNICAMENTE ESCALA LOCAL A

C (4): COMPLEMENTARIO

C (5): COMPLEMENTARIO. SE PERMITE ÚNICAMENTE EN LOS EJES DETERMINADOS EN LA FICHA NORMATIVA

R (1) RESTRINGIDO. SE PERMITE ÚNICAMENTE PROYECTOS V/S - VIP, PREVIAMENTE REVISADOS Y VIABILIZADOS POR LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

R (3): RESTRINGIDO. REQUIERE PLAN DE IMPLANTACIÓN

R (6): RESTRINGIDO. SE PERMITE ÚNICAMENTE EN LA ZONA NORMATIVA 8 SUBSECTOR 4-A CENTRO FUNDACIONAL Y ADMINISTRATIVO

R: NOTA: Las unidades de uso 6,7,8,10,11 y 12, no se permiten en áreas con tratamiento de Renovación de reactivación (TRA-3) ni en la zona 3 (ver Ficha Normativa F03), ver nota (16) Cuadros N°2 y 3 del Acuerdo Municipal POT

TODOS LOS USOS QUE NO ESTÉN DETERMINADOS COMO USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS - COMPATIBLES Y/O RESTRINGIDOS ESTÁN PROHIBIDOS.

(\*) Para descripción detallada de unidades de uso permitidas consultar el Acuerdo Municipal POT Cuadro N. 2 y 3 Clasificación de usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas.

C (1): COMPLEMENTARIO ÚNICAMENTE ESCALA LOCAL A

C (4): COMPLEMENTARIO

C (5): COMPLEMENTARIO. SE PERMITE ÚNICAMENTE EN LOS EJES DETERMINADOS EN LA FICHA NORMATIVA

R (1): RESTRINGIDO. SE PERMITE ÚNICAMENTE PROYECTOS V/S - VIP, PREVIAMENTE REVISADOS Y VIABILIZADOS POR LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

R (3): RESTRINGIDO. REQUIERE PLAN DE IMPLANTACIÓN

R (6): RESTRINGIDO. SE PERMITE ÚNICAMENTE EN LA ZONA NORMATIVA 8 SUBSECTOR 4-A CENTRO FUNDACIONAL Y ADMINISTRATIVO

R: NOTA: Las unidades de uso 6,7,8,10,11 y 12, no se permiten en áreas con tratamiento de Renovación de reactivación (TRA-3) ni en la zona 3 (ver Ficha Normativa F03), ver nota (16) Cuadros N°2 y 3 del Acuerdo Municipal POT

TODOS LOS USOS QUE NO ESTÉN DETERMINADOS COMO USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS - COMPATIBLES Y/O RESTRINGIDOS ESTÁN PROHIBIDOS.

21 MAY 2014

011



CUADRO N° 1. RESUMEN DE LOS USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES Y/O RESTRINGIDOS, EN CADA ÁREA DE ACTIVIDAD. (Para usos del suelo Servicios)

LOCALIZACIÓN		USOS DEL SUELO																						
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA  (Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano U-4 Áreas de Actividad)	2. SERVICIOS																		CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*)				
		2.a. GENERALES												2.b. EMPRESARIALES				2.c. IMPACTO URBANO						
		2.a.1 PARQUEADERO		2.a.2 ALIMENTARIO		2.a.3 TÉCNICOS Y ESPECIALIZADOS			2.a.4 TURÍSTICO		2.a.5 COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO			2.a.6 MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS PESADOS		2.b.1 ESPECIALIZADO TÉCNICOS, PROFESIONALES			2.b.2 FINANCIEROS			2.c.1 ESPARCIMIENTO	2.c.2 ALTO IMPACTO	
		ZONAL	LOCAL	ZONAL	LOCAL (A)	LOCAL	ZONAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL			METROP	ZONAL	METROP
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL META - R1	C		R (3)	C (1,4)																	COMPLEMENTARIO: 14,20 RESTRINGIDO: 17		
	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO - R2	C	C (5)	C (5)	C (5)	C (5)	C (5)	C (5)		C (5)				C (5)			C (5)					COMPLEMENTARIO: 14, 15, 16,17, 20,21,25,27, 31, 37, 43, 48		
	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS- R3	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C			P			C	C				PRINCIPAL: 43 COMPLEMENTARIO: 14,15, 16, 17,18,20,21, 24, 25, 27, 31, 36, 37, 48, 49		
	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA - R4	P	P	P	P	P	P	P	P(1)		C	C			P			C	C			PRINCIPAL: 14, 15, 16, 20, 22, 25, 27, 43 COMPLEMENTARIO: 15,16, 17, 18, 20, 21, 24, 27, 31, 33, 36, 37, 48, 49		
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	P	C	P	C	P	P	P	P (1)	P	C	P		P	P		P	P	P			PRINCIPAL: 14, 17, 20, 23, 25, 27, 28, 34, 43, 48 COMPLEMENTARIO: 15, 16, 20, 22, 24, 31, 32, 33, 37		
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	P	C	P	C	P	P	P	P	P	C	P	P R(5)		P	P	C	P	P	P		PRINCIPAL: 14, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 34, 35, 38, 39, 43, 44, 48, 49 COMPLEMENTARIO: 15,16, 18, 20, 22, 23, 31, 32, 33, 36, 37, 45, 46 RESTRINGIDO: 40		
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	P	C	C	C	P	C	C	P	C	C	P	R (5)	P	P	C	P	C	C	P	P	PRINCIPAL: 14, 21, 29, 32, 41, 42, 45, 47, 51 COMPLEMENTARIO: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 43, 44, 46, 48, 49, 50 RESTRINGIDO: 40		
MÚLTIPLE	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	P	C	P	C	P	P	P	C	P	C	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	PRINCIPAL: 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 37, 49, 50, 51 COMPLEMENTARIO: 15, 16, 20, 21, 24, 25, 26, 28, 31, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 RESTRINGIDO: 40		
	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	P	C	C	C	P	P	P	C	P	C	P	P	C	C	P	P	P	P	C	P	PRINCIPAL: 14, 21, 22, 28, 29, 30, 32, 35, 38, 39, 41, 42, 47, 48, 49, 52 COMPLEMENTARIO: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 34, 36, 37, 43, 44, 45, 46, 50, 51 RESTRINGIDO: 40		

21 MAY 2014

011

CUADRO N° 1. RESUMEN DE LOS USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES Y/O RESTRINGIDOS, EN CADA ÁREA DE ACTIVIDAD. (Para usos del suelo Servicios)

LOCALIZACIÓN		USOS DEL SUELO																				
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA  (Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano U-4 Áreas de Actividad)	2. SERVICIOS																				CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*)  P: PRINCIPAL C: COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE R: RESTRINGIDO  El número indica la unidad de uso permitida según la categoría* (Para descripción detallada de unidades de uso permitidas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Cuadros Anexos N° 2 y 3. Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas.)
		2.a. GENERALES												2.b. EMPRESARIALES						2.c. IMPACTO URBANO		
		2.a.1 PARQUEADERO		2.a.2 ALIMENTARIO		2.a.3 TÉCNICOS Y ESPECIALIZADOS			2.a.4 TURÍSTICO		2.a.5 COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO		2.a.6 MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS PESADOS		2.b.1 ESPECIALIZADO TÉCNICOS, PROFESIONALES		2.b.2 FINANCIEROS		2.c.1 ESPARCIMIENTO	2.c.2 ALTO IMPACTO		
		ZONAL	LOCAL	ZONAL	LOCAL (A)	LOCAL	ZONAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	P	C	C	C	C	C	C	P	C	C	P	P	C	C	C	C	C	C	C		
DOTACIONAL	DOTACIONAL	P	R (5)							R (6)							R (6)					
<p>(*) Para descripción detallada de unidades de uso consultar el Acuerdo Municipal POT Cuadro N. 2 y 3. Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas.</p> <p>C (1): COMPLEMENTARIO ÚNICAMENTE. ESCALA LOCAL A</p> <p>C (4): COMPLEMENTARIO.</p> <p>C (5): COMPLEMENTARIO. SE PERMITE ÚNICAMENTE EN LOS EJES DETERMINADOS EN LA FICHA NORMATIVA</p> <p>R (3): RESTRINGIDO. REQUIERE PLAN DE IMPLANTACIÓN</p> <p>R (5): CUMPLIR REGLAMENTACIÓN NACIONAL Y MUNICIPAL VIGENTE</p> <p>R (6): RESTRINGIDO. SE PERMITE ÚNICAMENTE EN LA ZONA NORMATIVA 8 SUBSECTOR 4-A CENTRO FUNDACIONAL Y ADMINISTRATIVO</p> <p>P (1): SE PERMITEN HOTELES, APARTAHOTELES Y HOSTALES HASTA 50 HABITACIONES O APARTAMENTOS</p> <p>R: NOTA: Las unidades de uso 38,39,40,41, no se permiten en áreas con tratamiento de Renovación de Reactivación (TRA-3), no se permiten en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03), ver nota (16) Cuadros N°2 y 3. del Acuerdo Municipal POT.</p>																						
TODOS LOS USOS QUE NO ESTÉN DETERMINADOS COMO USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS - COMPATIBLES Y/O RESTRINGIDOS ESTÁN PROHIBIDOS.																						

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 1. RESUMEN DE LOS USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES Y/O RESTRINGIDOS, EN CADA ÁREA DE ACTIVIDAD. (Para usos del suelo Dotacionales)

LOCALIZACIÓN		USOS DEL SUELO																							
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA  (Para localización detallada de las zonas consultar el Acuerdo Municipal POT Plano U-4 Áreas de Actividad)	3. DOTACIONAL															CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*)								
		EQUIPAMIENTO COLECTIVO										SERVICIOS URBANOS BÁSICOS													
		1.a EDUCACIÓN			1.b SALUD		1.c BIENESTAR SOCIAL		1.d CULTURAL		1.e CULTO	2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO	3.a A LA COMUNIDAD			3.b ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS		3.c CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS		3.d PÚBLICOS Y DE TRANSPORTE		3.e RECINTOS PERIALES			
		LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	ZONAL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA - R1														C										COMPLEMENTARIO: 77,81
	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO R-2	R (4)	R (4)		C (5)		C (5)	C (5)	R (4)		C (5)	C (5)		R (3)		C									COMPLEMENTARIO: 58,61,62,65,66,72,77,81 RESTRINGIDO: 53,54,57,64
	NETA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS- R3	R (4)	R (4)	R (4)	C		C				C	C	R (4)	R (3)		C									COMPLEMENTARIO: 58,62,65,66,77,81 RESTRINGIDO: 53,54,55,56,57,68,69,72
	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA -R4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	P	C				C		PRINCIPAL: 79 COMPLEMENTARIO: 53,54,55,56,57,58,61,62,63,64,65,66,68,69,70,71,72,73,77,78,80,81,84,92
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1					P				P	P				C										PRINCIPAL: 58,65,66 COMPLEMENTARIO: 77,81
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	P C	P C	C	C	C	C	C	C	P	P		C R(3)	C	C	C	C	C		C		C		C	PRINCIPAL: 57,65,66,67 COMPLEMENTARIO: 53,54,55,56,58,59,60,61,62,63,64,68,69,71,72,75,77,78,79,80,81,82,86,90,94 RESTRINGIDO: 70
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	C	C	C	C	C	C	C	P C	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P		C		PRINCIPAL: 61,62,64,84,86,89 COMPLEMENTARIO: 53,54,55,56,57,58,59,60,62,63,65,66,67,68,69,70,71,72,74,75,77,78,79,80,81,82,90,94 RESTRINGIDO: 58,59,75,78,82,86,94
MÚLTIPLE	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1					C	P			C	C	R(3)		C		C	P C	P	C	P	P	C		P	PRINCIPAL: 58,59,75,78,82,86,94 COMPLEMENTARIO: 58,65,66,67,68,69,71,77,81,84,90 RESTRINGIDO: 70
	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2					C	C	C		C	C	R(3)	P	P	P	C	C	C	P	P	P	P	P C	P	PRINCIPAL: 71,72,73,74,83,84,85,86,87,88,89,90,91,93,94,95 COMPLEMENTARIO: 58,59,60,63,65,66,67,68,69,75,76,77,78,79,80,81,82,84,92 RESTRINGIDO: 70

21 MAY 2014

011



CUADRO N° 1. RESUMEN DE LOS USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES Y/O RESTRINGIDOS, EN CADA ÁREA DE ACTIVIDAD. (Para usos del suelo Dotacionales)

LOCALIZACIÓN		USOS DEL SUELO																				CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*)					
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA  (Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano U-4 Áreas de Actividad)	3. DOTACIONAL																									
		EQUIPAMIENTO COLECTIVO										SERVICIOS URBANOS BÁSICOS															
		1.a EDUCACIÓN			1.b SALUD		1.c BIENESTAR SOCIAL			1.d CULTURAL		1.e CULTO		2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO		3.a A LA COMUNIDAD			3.b ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS		3.c CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS		3.d PÚBLICOS Y DE TRANSPORTE		3.e RECINTOS PERALES		
LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	ZONAL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	C	C	C	C	C				C	R(3)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
DOTACIONAL	DOTACIONAL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P

(\*) Para descripción detallada de unidades de uso consultar el Acuerdo Municipal POT Cuadro N. 2 y 3. Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas.

C (1): COMPLEMENTARIO ÚNICAMENTE ESCALA LOCAL A  
C (4): COMPLEMENTARIO  
C (5): COMPLEMENTARIO. SE PERMITE ÚNICAMENTE EN LOS EJES DETERMINADOS EN LA FICHA NORMATIVA  
R (2): RESTRINGIDO. ÚNICAMENTE PREESCOLAR, JARDÍN INFANTIL, GUARDERÍA EXISTENTES, CON LICENCIA  
R (3): RESTRINGIDO. REQUIERE PLAN DE IMPLANTACIÓN  
R (4): RESTRINGIDO EN R2  
R (5): CUMPLIR REGLAMENTACIÓN NACIONAL Y MUNICIPAL VIGENTE

R: NOTA: La unidad de uso 86 escala Zonal y Metropolitana, no se permiten en áreas con tratamiento de Renovación de Reactivación (TRA-3); no se permiten en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03); ver nota (24) Cuadros N°2 y 3 del Acuerdo Municipal POT.

TODOS LOS USOS QUE NO ESTÉN DETERMINADOS COMO USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES, Y/O RESTRINGIDOS ESTÁN PROHIBIDOS

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 1. RESUMEN DE LOS USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES Y/O RESTRINGIDOS, EN CADA ÁREA DE ACTIVIDAD. (Para usos del suelo industriales)

LOCALIZACIÓN		USOS DEL SUELO																								CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*)									
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA  (Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano U-4 Áreas de Actividad)	4. INDUSTRIA																																	
		PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS				PRODUCTOS TEXTILES		CONFECCIÓN PRENDAS DE VESTIR				CURTIDO, TENIDO, ADOBO, TALABARTERÍA GUARNICIÓN		MADERA, CORCHO, CESTERÍA, ESPARTERÍA		PAPEL, CARTÓN Y SUS PRODUCTOS		EDICIÓN, IMPRESIÓN REPRODUCCIÓN GRABACIÓN		COQUIZACIÓN Y/O PETROLEO COMBUSTIBLES		FABRICACIÓN Y/O MANIPULACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS, FIBRA PLÁSTICO CAUCHO		PRODUCTOS MINERALES, NO METÁLICOS, METALÚRGICO METALES PRECIOSOS				MUEBLES		RECICLAJE					
LOCAL	AL	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	LOCAL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	LOCAL	AL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	AL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA- R1																																		
	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO - R2																																		
	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS- R3																																		
	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA - R4	P	C					P													C														
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIAL SERVICIOS- C1																																		
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIGEROS O AL POR MENOR C-2	C	R	C				C	C			C	C								C					R			R	R					
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	P	P	P	C			C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	C	C	P	P	P	C	C	P	C	P	
MÚLTIPLE	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	C	C					P	P	P	C	C									P	P													
	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	C	C	P	P	C	P	C	C	P	P	C	P	C	C	P	P	P	P	C	C	C	P	C	C	P	C	P	P	C	P	P	C	P	

El número indica la unidad de uso permitida según la categoría\* (Para descripción detallada de unidades de uso permitidas, consultar el Acuerdo Municipal POT Cuadros Anexos N° 2 y 3 Clasificación de los usos por tipo grupo y unidades en las diferentes escalas)

COMPLEMENTARIO: 107

COMPLEMENTARIO: 107

PRINCIPAL: 96, 97, 98, 102, 107, 110, 118, 122  
COMPLEMENTARIO: 99, 101, 103, 112, 115, 117, 119.

COMPLEMENTARIO: 96, 97, 98, 99, 103, 107, 110, 115.  
RESTRINGIDO: 102, 117, 118.

PRINCIPAL: 96, 97, 98, 99, 100, 102, 105, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 118, 119, 122, 123.  
COMPLEMENTARIO: 101, 103, 104, 106, 107, 116, 117, 120, 122

PRINCIPAL: 107, 115  
COMPLEMENTARIO: 96, 97, 98, 99, 102, 103, 110, 118, 119, 122

PRINCIPAL: 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123  
COMPLEMENTARIO: 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 106, 107, 110, 111, 112, 115, 117, 120, 123.

21 MAY 2014

011

Departamento de Planeación

CUADRO N° 1. RESUMEN DE LOS USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES Y/O RESTRINGIDOS, EN CADA ÁREA DE ACTIVIDAD. (Para usos del suelo industriales)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
LOCALIZACIÓN		USOS DEL SUELO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA  (Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano U-4 Áreas de Actividad)	4. INDUSTRIA																								CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*)  P: PRINCIPAL C: COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE R: RESTRINGIDO  El número indica la unidad de uso permitida según la categoría* (Para descripción detallada de unidades de uso permitidas consultar el Acuerdo Municipal POT Cuadros Anexos N° 2 y 3 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS				PRODUCTOS TEXTILES				CONFECCIÓN PRENDAS DE VESTIR				CURTIDO, TENIDO, ADOBO, TALABARERÍA GUARNICIÓN				MADERA, CORCHO, CESTERÍA, ESPARTERÍA				PAPEL, CARTÓN Y SUS PRODUCTOS								EDICIÓN, IMPRESIÓN, REPRODUCCIÓN, GRABACIÓN				COQUIZACIÓN, PETRÓLEO, COMBUSTIBLES				FABRICACIÓN Y/O MANIPULACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS, FIBRA PLÁSTICO CAUCHO				PRODUCTOS MINERALES, NO METÁLICOS, METALÚRGICO, METALES PRECIOSOS				MUEBLES				RECICLAJE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
		LOCAL		/AL		LOCAL		ZONAL		METROP		ZONAL		METROP		LOCAL		LOCAL		ZONAL		METROP		LOCAL						LOCAL		ZONAL		METROP		LOCAL		/AL		LOCAL		ZONAL		METROP		LOCAL		LOCAL		ZONAL		METROP		LOCAL		LOCAL		ZONAL		METROP		LOCAL		LOCAL		ZONAL		METROP																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
		LOCAL	/AL	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	LOCAL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	LOCAL	/AL	LOCAL					ZONAL	METROP	LOCAL	/AL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	LOCAL	ZONAL	METROP																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	C		C		C		P		C		P		C		C		C		P		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C		C	</

011  
21 MAY 2014



### **ANEXO 4.2.3**

#### **CUADRO N° 2**

**Resumen de los usos principales, compatibles  
y/o restringidos, en cada área de actividad**

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

VIVIENDA						
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO RESIDENCIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el Glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (#) de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
			VIVIENDA	En áreas de actividad Múltiple 2 está permitido únicamente como uso complementario en unidades de uso de Escala Local A		Residencial 1 Neta Residencial 2 con comercio y servicios Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2

COMERCIO						
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE COMERCIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el Glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (#) de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD
COMERCIO LOCAL Y ZONAL 1.a COMERCIO LIVIANO AL POR MENOR	1.a.1 USO DOMESTICO	USO DOMESTICO	1 TIENDA, PANADERÍA, DROGUERÍA	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso. (2) No se permite la ocupación del espacio público, incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (3) Área construida mínima: 12 m <sup>2</sup> y hasta < 30 m <sup>2</sup> . (3)**En áreas de actividad comercial y múltiple área construida mínima 18 m <sup>2</sup> . (14c) Para Tienda y micromercado en Residencial Neta 1 se permite la venta de cerveza y bebidas alcohólicas sin destapar, las cuales no pueden ser consumidas en el establecimiento o áreas adyacentes. (29) En áreas de actividad Residencial Neta 1 y Residencial 2 donde no esté demarcado el eje, se permiten estas unidades de uso de escala local (A). (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo.	LOCAL (A.)	Residencial 1 Neta Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa. Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
				(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público, incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (3) Área construida mínima 30 m <sup>2</sup> . Residencial Tipo 3 y 4, área máxima 250m <sup>2</sup> . (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo.	LOCAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
				(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mínima: 12 m <sup>2</sup> hasta 60 m <sup>2</sup> . (3)**En áreas de actividad comercial y múltiple área construida mínima 18 m <sup>2</sup> . (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo.	LOCAL (A.)	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa. Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
			2 MICROMERCADO, ALIMENTOS (VÍVERES EN GENERAL), FRUTAS, VERDURAS, PRODUCTOS LÁCTEOS, HUEVOS, SALSAMENTARIA, CARNES, FARMACIAS, TIENDA NATURISTA, PRODUCTOS HOMEOPÁTICOS, FLORISTERÍA, CERRAJERÍA, ARTÍCULOS DE ASEO, MARQUETERÍA, LIBRERÍA Y PAPELERÍA, MISCELÁNEA, FERRETERÍA DE USO DOMESTICO, PRODUCTOS DE VIDRIO Y ESPEJOS DE USO DOMESTICO, VENTA DE PLANTAS ORNAMENTALES Y/O VIVERO	(21) En COMERCIO 1 (C1) solo se permiten los establecimientos destinados a: panadería, salsamentaria, farmacias, dispensarios, tiendas naturistas, productos homeopáticos, floristería, librería y papelería.		
				(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mínima 60 m <sup>2</sup> . Para residencial Tipo 3 y 4 el área máxima es 250 m <sup>2</sup> . (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo.	LOCAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
				(31) En COMERCIO 1 (C1) solo se permiten los establecimientos destinados a: panadería, salsamentaria, farmacias, dispensarios, tiendas naturistas, productos homeopáticos, floristería, librería y papelería.		

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS

1. COMERCIO						
TIPO	GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE COMERCIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo PO T)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD
COMERCIO LOCAL Y ZONAL	1 a 2 COMERCIO LIVIANO AL POR MENOR 1 a 2 COMERCIO ESPECIALIZADO	3	MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA, COMPUTADORES Y SOFTWARE, EQUIPO ÓPTICO Y DE PRECISIÓN; COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS: ODONTOLÓGICOS, COSMÉTICOS, ARTÍCULOS DE PERFUMERÍA, TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR, CALZADO, ELECTRODOMÉSTICOS, APARATOS ELÉCTRICOS Y ELECTRÓNICOS, MUEBLES O ARTÍCULOS PARA EL HOGAR, JOYERÍA, RELOJERÍA, VENTA DE ARTÍCULOS Y ACCESORIOS MÉDICOS O PARA MEDICINA, ARTÍCULOS DE VIAJE, JUGUETERÍA, PAPELERÍA Y MATERIALES PARA OFICINA	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) Área construida mínima: 12 m <sup>2</sup> hasta 60 m <sup>2</sup> . (3) En áreas de actividad comercial y múltiple área construida mínima 18 m <sup>2</sup>	LOCAL	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
				(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad (3) Área construida mayor a 60 m <sup>2</sup>	ZONAL	Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
			4	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad (3) Área construida mínima: 18 m <sup>2</sup> (3) Área construida mayor a: 250 m <sup>2</sup> para ferreterías	ZONAL	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		5	ARTÍCULOS USADOS, APARATOS E INSTRUMENTOS ELÉCTRICOS, VIDRIERAS, BICICLETAS, EQUIPOS DE DEPORTE, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, INSTRUMENTOS MUSICALES, EQUIPO FOTOGRÁFICO Y/O DE AUDIO Y/O DE VIDEO, DISPOSITIVOS ESPECIALIZADOS DE ALMACENAMIENTO DE AUDIO Y VIDEO GRABADOS Y SIN GRABAR	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad (3) Área construida mínima: 60 m <sup>2</sup>	ZONAL	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			6	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad (3) Área construida mínima: 100 m <sup>2</sup> (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3. No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
	COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHÍCULOS	7	ESTACIONES DE SERVICIO PARA COMBUSTIBLES GAS, LUBRICANTES, O MIXTAS, SERVICIO DE DIAGNÓSTICO, LAVADO DE VEHÍCULOS, MONTALLANTAS, LUBRICENTRO, TALLER DE CONVERSIÓN A GAS	(1) Requiere plan de implantación. Predios para lavado de vehículos y/o montallantas y/o lubricentro, con área predial menor a 500 m <sup>2</sup> , requieren presentar estudio de tráfico, proyecto urbanístico y arquitectónico. (2) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3. No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		8	VENTA DE AUTOPARTES, PIEZAS, ACCESORIOS, LUJOS, LUBRICANTES Y ARTÍCULOS DE LUBRIFICACIÓN, DESPINCHADO DE CICLAS Y MOTOS	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad (3) Área construida mínima: 18 m <sup>2</sup> (Sin servicio al vehículo) (3**) Actividades de accesorios, partes, lubricantes y despinchado de motos. Área construida mínima: 60 m <sup>2</sup> , y demás actividades con servicio al vehículo área construida mínima 60 m <sup>2</sup> (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3. No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

011  
21 MAY 2014



CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS

1 COMERCIO								
TIPO			GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE COMERCIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el Glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (#) de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD
COMERCIO LOCAL Y ZONAL	1.a COMERCIO LIVIANO	1.a.2 COMERCIO ESPECIALIZADO	COMERCIO DE LICORES	9	LICORERAS (EXPENDIO DE LICOR SIN CONSUMO EN EL ESTABLECIMIENTOS O SUS ÁREAS ADYACENTES).	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (11) No se permite el consumo de productos ni licor dentro del predio ni en las áreas adyacentes a éste. (14d) Se permite la venta de cerveza y bebidas alcohólicas, sin destapar, las cuales no pueden ser consumidas en el establecimiento o áreas adyacentes (3) Área construida mínima: 15 m² (23) Cumplir con distancie contra dotacionales y equipamientos	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
				10	COMERCIO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, SILVÍCOLAS, MATERIAS PRIMAS AGROPECUARIAS, ANIMALES VIVOS, PRODUCTOS ALIMENTICIOS, CARNES, CAFÉ, PRODUCTOS MANUFACTURADOS, PRODUCTOS QUÍMICOS, CAUCHOS, SACOS, TALEGOS PARA ENVASES O EMPAQUES DE CUALQUIER MATERIAL, PARTES PARA LA INDUSTRIA DEL CALZADO.	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (15) Estos usos se permiten adicionalmente sobre el eje de la Carrera 15 con área de actividad Comercial 2, Sector 6 - Subsector 6c (ver Ficha Normativa F10 edificabilidad) (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3. No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
COMERCIO ZONAL Y METROPOLITANO	1.b COMERCIO PESADO		1.b.1 AL POR MAYOR Y AL DETAL	11	MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN, VÍDRIOS, MATERIALES DE FONTANERÍA, PRODUCTOS INTERMEDIOS, DESPERDICIOS Y DESECHOS MATERIALES RECICLABLES NO AGROPECUARIOS (NO INCLUYE ACTIVIDADES DE RECICLAJE); MAQUINARIA Y EQUIPO DE USO GENERAL, MAQUINARIA AGROPECUARIA O FORESTAL, FERRETERIA, METALES Y PRODUCTOS QUÍMICOS, PIEDRAS PRECIOSAS Y SEMIPRECIOSAS, ABRASIVOS, COMERCIO AL POR MAYOR DE COMBUSTIBLES.	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística (2) No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3. No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (33) Para comercio al por mayor de combustibles, requiere plan de implantación y cumplir con los reglamentos técnicos expedidos por el Ministerio de Minas y Energía y demás normas técnicas.	METROPOLITANA	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial
				12	COMERCIO AL POR MAYOR DE PRODUCTOS DE USO DOMESTICO, LENCERIA, PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS, CALZADO, ELECTRODOMÉSTICOS, TEXTILES, PRODUCTOS FARMACEUTICOS Y MEDICINALES, EQUIPOS MEDICOS Y ODONTOLÓGICOS, PRODUCTOS QUÍMICOS, MUEBLES, APARATOS ELÉCTRICOS Y ELECTRÓNICOS, VIVERES Y ABARROTES, PAPELES Y ARTÍCULOS PARA OFICINA	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mínima: 60 m2 (16c) Comercio al por mayor de productos químicos, farmacéuticos, viveres y abarroses, no se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
				13	ALMACENES DE GRANDES SUPERFICIES, SUPERMERCADOS, CENTROS COMERCIALES	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área máxima del predio: 1.500 m² (5) Requiere plan de implantación para áreas predial mayor o igual a 1.000 m² (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, contruidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
					(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área del predio mayor a 1500 m² (5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, contruidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	METROPOLITANA	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	
Las áreas construidas o prediales (m²) no incluyen el metraje correspondiente a los cupos de parques exigidos. Todas las actividades comerciales deben cumplir lo establecido en la nota (2): No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad.								

Las áreas construidas o prediales (m²) no incluyen el metraje correspondiente a los cupos de parques estigidos.

Todas las actividades comerciales deben cumplir lo establecido en la nota (2): No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad.

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS

2. SERVICIOS							
TIPO		GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE SERVICIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el Glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (#) de la nota que aplica)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
2.a SERVICIOS GENERALES	2.a.1 PARQUEADEROS	PARQUEADERO	14	PARQUEO DE VEHÍCULOS EN SUPERFICIE Y/O EN EDIFICACIONES ESPECIALIZADAS EN ALTURA O SUBTERRÁNEAS.	Según la clasificación oficial, Categorías A, B, C, D, incluye los parqueos para motocicletas. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades o elementos relacionados con la actividad.	ZONAL	Residencial 1 Neta Residencial 2 Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Dotacional Industrial
	2.a.2 SERVICIOS ALIMENTARIOS	ALIMENTARIOS	18	CAFETERÍA, LONCHERÍA, HELADERÍA.	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardines con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad, excepto en las zonas de antejardín de estos establecimientos ubicados en áreas de actividad comercial y de servicios y múltiple, según las normas establecidas en el POT aplicables a los antejardines. (3) Área construida mínima 12 m <sup>2</sup> hasta 60 m <sup>2</sup> (3)** En áreas de actividad comercial y múltiple área construida mínima 18 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (14a) No se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas. (20) En áreas de actividad Comercial y Múltiple se permite la ocupación condicionada del antejardín. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	LOCAL	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
			18		(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardines con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad, excepto en las zonas de antejardín de estos establecimientos ubicados en las áreas de actividad comercial y de servicios y múltiple, según las normas establecidas en el POT aplicables a los antejardines. (3)*** Área construida mayor a 60 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (14a) No se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas. (20) En áreas de actividad Comercial y Múltiple se permite la ocupación condicionada del antejardín. (22) cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo.	ZONAL	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			18	COMIDAS RÁPIDAS	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardines con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad, excepto en las zonas de antejardín de estos establecimientos ubicados en las áreas de actividad comercial y de servicios y múltiple, según las normas establecidas en el POT aplicables a los antejardines. (3) Área construida mínima 18 m <sup>2</sup> hasta 30 m <sup>2</sup> . (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (14a) No se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas. (20) En áreas de actividad Comercial y Múltiple se permite la ocupación condicionada del antejardín. (22) cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	LOCAL	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS

7. SERVICIOS						
TIPO	GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE SERVICIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el Plan de Ordenamiento Territorial)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
2.a SERVICIOS GENERALES	2.a.2 SERVICIOS ALIMENTARIOS	ALIMENTARIOS	16 COMIDAS RÁPIDAS	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardines con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad, excepto en las zonas de antejardín de estos establecimientos ubicados en las áreas de actividad comercial y de servicios y múltiple, según las normas establecidas en el POT aplicables a estos. (3) Área construida mayor a 30 m <sup>2</sup> y menor a 60 m <sup>2</sup> . (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. (14a) No se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas. (20) En áreas de actividad Comercial y Múltiple se permite la ocupación condicionada del antejardín. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 5 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo.	ZONAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			17 RESTAURANTE	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardines con actividades materiales o elementos relacionados con la actividad, excepto en las zonas de antejardín de estos establecimientos ubicados en las áreas de actividad comercial y de servicios y múltiple, según las normas establecidas en el POT aplicables a estos. (3) Área construida mínima 100 m <sup>2</sup> . (5) En Área de actividad Residencial 1 Neta independiente del área construida requiere Plan de Implantación. En las demás áreas de actividad se requiere presentar estudio de tráfico, proyecto urbanístico y arquitectónico. (6) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo según lo determine en el Decreto 2395 de 1999. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. (14c) Se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas. (20) En áreas de actividad Comercial y Múltiple se permite la ocupación condicionada del antejardín. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. (25) En área de actividad Residencial 1 Neta no está permitido en un mismo predio desarrollar otro uso (un único uso en el predio). (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo.	ZONAL	Residencial 1 Neta, Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en las determinadas en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			18 ASADERO, FUENTE DE SODA, PIZZERÍAS, ALMUERZOS EJECUTIVOS	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardines con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad, excepto en las zonas de antejardín de estos establecimientos ubicados en las áreas de actividad comercial y de servicios y múltiple, según las normas establecidas en el POT aplicables a los antejardines. (3) Área construida mínima 60 m <sup>2</sup> . (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. (14b) Se permite el expendio de cerveza. (20) En áreas de actividad Comercial y Múltiple se permite la ocupación condicionada del antejardín. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo. (42) En áreas de actividad residencial 2 con comercio y servicios, pueden localizarse en los predios determinados en las fichas normativas, únicamente el uso almuerzos ejecutivos.	ZONAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

011  
21 MAY 2014



CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS						
2. SERVICIOS						
TIPO	GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE SERVICIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el Glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (#) de la nota que aplica	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
2.a SERVICIOS GENERALES	2.a.2 SERVICIOS ALIMENTARIOS	19	CASA DE BANQUETES Y EVENTOS, DESAYUNADERO.	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (3) Área construida mínima: 100 m <sup>2</sup> . (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3. No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03). (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos y manejo de residuos.	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
	2.a.3 TÉCNICOS Y ESPECIALIZADOS	20	PELUQUERÍA, TRATAMIENTOS DE BELLEZA.	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mínima: 12 m <sup>2</sup> hasta 30 m <sup>2</sup> . (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. (29) En áreas de actividad Residencial Neta 1 y Residencial 2 donde no esté demarcado el eje, se permiten esta unidad de uso de escala local (A). Tratamientos de belleza no se permiten en área de actividad Residencial Neta 1.	LOCAL (A)	Residencial 1 Neta Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
				(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a 30 m <sup>2</sup> . Para áreas residenciales Tipo 3 y 4 el área máxima es 250 m <sup>2</sup> . (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	ZONAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
	2.a.3 TÉCNICOS Y ESPECIALIZADOS	21	SERVICIOS GRÁFICOS E IMPRESIÓN, LAVANDERÍA, ALQUILER DE ROPA, MODISTERÍA, CLÍNICA DE ROPA, SERVICIOS TÉCNICOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMÉSTICOS, ACTIVIDADES FOTOGRÁFICAS	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (3) Área construida mínima: 18 m <sup>2</sup> .	LOCAL	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		22	GIMNASIO, TURCO, SALNA, SPA, ESTABLECIMIENTOS PRIVADOS PARA LA PRACTICA DE TENIS DE MESA, AJEDREZ Y/O DOMINÓ (NO INCLUYE JUEGOS DE AZAR)	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto.	ZONAL	Residencial 4 Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		23	TALLER DE DISEÑO Y ALTA COSTURA, ACADEMIAS Y/O AGENCIA DE MODELAJE.	(1) Solo se permiten en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mínima: 100 m <sup>2</sup> . (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto.	ZONAL	Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		24	ALQUILER DE MAQUINARIA, EQUIPO DE OFICINA Y COMPUTADORES, TAPIZADO DE MUEBLES.	(1) Solo se permiten en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mínima: 12 m <sup>2</sup> y área máxima es 60 m <sup>2</sup> para residencial Tipo 3 y 4. (3) Área construida mínima: 60 m <sup>2</sup> para Comercial 1, 2, 3, Múltiple 1 y 2 e Industrial.	ZONAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

011  
21 MAY 2014

*[Handwritten signature]*

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS

2. SERVICIOS						
TIPO	GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE SERVICIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el <u>glosario</u> del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (II) de la nota que aplica)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
2.a SERVICIOS GENERALES	2.a.3 TÉCNICOS Y ESPECIALIZADOS	SERVICIOS VETERINARIOS	25 CONSULTORIO VETERINARIO INDIVIDUAL Y/O PELUQUERÍA ANIMAL, DROGUERÍA VETERINARIA, ALIMENTOS CONCENTRADOS Y ACCESORIOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS.	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) No se permite la ocupación del espacio público ni del entejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 3) Área construida mínima 45 m <sup>2</sup> y menor a 100 m <sup>2</sup> . Locales destinados exclusivamente destinados para venta de alimentos concentrados y accesorios para animales domésticos área mínima 18 m <sup>2</sup> . 12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. 22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	LOCAL	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			26 CLÍNICAS VETERINARIAS, GUARDERÍAS ANIMALES Y CENTROS VETERINARIO (GRUPO DE 2 O MAS CONSULTORIOS), PELUQUERÍAS PARA ANIMALES	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 3) Área construida mínima 100 m <sup>2</sup> . 12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. 22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
	2.a.4 SERVICIOS TURÍSTICOS	ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	27 AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO, OFICINA DE RENTA DE AUTOMÓVILES	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 3) Área construida mínima 18 m <sup>2</sup> . 6) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo para agencias de viajes y turismo, así como para agencias mayoristas, representaciones turísticas, agencias operadoras y arrendadoras de vehículos para turismo nacional e internacional. HASTA 50 HABITACIONES 6) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo 8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 31) En áreas de actividad COMERCIO 1 (C1) no se permite hostales.	ZONAL	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		ALOJAMIENTO Y HOTELES (INTSH-006)	28 HOTELES, APARTAHOTELES (APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS), HOSTALES (RENTA DE CAMAS CON SERVICIOS COMPARTIDOS MAYOR A 1 DÍA)	MÁS DE 50 HABITACIONES 5) Requiere plan de implantación 6) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo 8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	METROPOLITANA	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			29 RESIDENCIAS, HOTELES, AMOBLAOS (SERVICIOS POR HORAS)	5) Requiere plan de implantación 8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial
			30 ALOJAMIENTO EN CAMPAMENTO, CENTROS VACACIONALES, ZONAS DE CAMPING.	6) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo 8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial Cuartos suburbanos
	2.a.5 SERVICIO DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	ENTRETENIMIENTO	31 INTERNET, SERVICIO PERSONAL AL PÚBLICO DE TELEFONÍA, VIDEOTIENDAS (SOLO ALQUILER DE PELÍCULAS), VIDEOJUEGOS	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 3) Área construida mínima 18 m <sup>2</sup> hasta 60 m <sup>2</sup> . 46) Los establecimientos de videojuegos deben estar ubicados a más de 400 m de distancia de equipamientos de educación (unidades de uso números 53, 54, 55, 56 y 57) y demás normas establecidas por la Ley 1554 de 2012 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.	LOCAL	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
				1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 3) Área construida mayor a 60 m <sup>2</sup> . 36) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4 A Centro Fundacional y Administrativo. 46) Los establecimientos de videojuegos deben estar ubicados a más de 400 m de distancia de equipamientos de educación (unidades de uso números 53, 54, 55, 56 y 57) y demás normas establecidas por la Ley 1554 de 2012 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.	ZONAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

011  
21 MAY 2014

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS					
TIPO	GRUPO	Nº. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO (ver definiciones y restricciones adicionales en el Anexo POT)	2. SERVICIOS	
				CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (ver nota que aplica)	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Anexo POT)
2.5 SERVICIO DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	ENTRETENIMIENTO	32	PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE FILMES, AUDIO Y VIDEOCASSET	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) Ocupar las emisiones sonoras, minimizar su impacto. 3) No se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 4) No se permite la ocupación del espacio público ni en su interior con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 5) Área construida mínima 12 m <sup>2</sup> 6) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 7) Requiere plan de implantación 8) Requiere plan de mitigación 9) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto 10) Controlar las emisiones de olores y demás bebidas alcohólicas 11) Inscripción ante la Secretaría Jurídica de la Gobernación con: certificado de existencia y representación legal, constitución societaria o estatutos sociales.	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		33	VENTA DE CHANCE Y LOTERÍAS	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) Ocupar las emisiones sonoras, minimizar su impacto. 3) No se permite la ocupación del espacio público ni en su interior con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 4) Área construida mínima 12 m <sup>2</sup> 5) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 6) Requiere plan de implantación 7) Requiere plan de mitigación 8) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto 9) Controlar las emisiones de olores y demás bebidas alcohólicas 10) Inscripción ante la Secretaría Jurídica de la Gobernación con: certificado de existencia y representación legal, constitución societaria o estatutos sociales.	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		34	SALAS DE CINE	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) Ocupar las emisiones sonoras, minimizar su impacto. 3) No se permite la ocupación del espacio público ni en su interior con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 4) Área construida mínima 12 m <sup>2</sup> 5) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 6) Requiere plan de implantación 7) Requiere plan de mitigación 8) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto 9) Controlar las emisiones de olores y demás bebidas alcohólicas 10) Inscripción ante la Secretaría Jurídica de la Gobernación con: certificado de existencia y representación legal, constitución societaria o estatutos sociales.	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		35	CLUBES SOCIALES	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) No se permite la ocupación del espacio público ni en su interior con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 3) Área construida mínima 45 m <sup>2</sup> 4) Requiere plan de implantación 5) Requiere plan de mitigación 6) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto 7) Controlar las emisiones de olores y demás bebidas alcohólicas 8) Inscripción ante la Secretaría Jurídica de la Gobernación con: certificado de existencia y representación legal, constitución societaria o estatutos sociales.	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		36	ENTREGAS A DOMICILIO Y MENSAJERÍA	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) No se permite la ocupación del espacio público ni en su interior con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 3) Área construida mínima 45 m <sup>2</sup> 4) Requiere plan de implantación 5) Requiere plan de mitigación 6) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto 7) Controlar las emisiones de olores y demás bebidas alcohólicas 8) Inscripción ante la Secretaría Jurídica de la Gobernación con: certificado de existencia y representación legal, constitución societaria o estatutos sociales.	Residencial 3 media Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
2.5 SERVICIO DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	COMUNICACIÓN Y TELECOMUNICACIONES	37	ACTIVIDADES POSTALES Y DE CORREO, ACTIVIDADES DE INFORMÁTICA Y PROCESAMIENTO DE DATOS, PUBLICIDAD	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) No se permite la ocupación del espacio público ni en su interior con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 3) Área construida mínima 10m <sup>2</sup> hasta 80 m <sup>2</sup> 4) Requiere plan de implantación 5) Requiere plan de mitigación 6) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto 7) Controlar las emisiones de olores y demás bebidas alcohólicas 8) Inscripción ante la Secretaría Jurídica de la Gobernación con: certificado de existencia y representación legal, constitución societaria o estatutos sociales.	Residencial 2 con comercio y servicios Residencial 3 media Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		38	SERVICIOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES DE MEDIOS DE COMUNICACIÓN	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) No se permite la ocupación del espacio público ni en su interior con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 3) Área construida mínima 80 m <sup>2</sup> 4) Requiere plan de implantación 5) Requiere plan de mitigación 6) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto 7) Controlar las emisiones de olores y demás bebidas alcohólicas 8) Inscripción ante la Secretaría Jurídica de la Gobernación con: certificado de existencia y representación legal, constitución societaria o estatutos sociales.	Residencial 3 media Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		39	PRODUCCIÓN Y EMISIÓN DE PROGRAMAS DE RADIO Y TELEVISIÓN POR SUSCRIPCIÓN, ACTIVIDADES DE ENTRETENIMIENTO	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) No se permite la ocupación del espacio público ni en su interior con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 3) Área construida mínima 80 m <sup>2</sup> 4) Requiere plan de implantación 5) Requiere plan de mitigación 6) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto 7) Controlar las emisiones de olores y demás bebidas alcohólicas 8) Inscripción ante la Secretaría Jurídica de la Gobernación con: certificado de existencia y representación legal, constitución societaria o estatutos sociales.	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		40	PRODUCCIÓN Y EMISIÓN DE PROGRAMAS DE RADIO Y TELEVISIÓN POR SUSCRIPCIÓN, ACTIVIDADES DE ENTRETENIMIENTO	1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. 2) No se permite la ocupación del espacio público ni en su interior con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. 3) Área construida mínima 80 m <sup>2</sup> 4) Requiere plan de implantación 5) Requiere plan de mitigación 6) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto 7) Controlar las emisiones de olores y demás bebidas alcohólicas 8) Inscripción ante la Secretaría Jurídica de la Gobernación con: certificado de existencia y representación legal, constitución societaria o estatutos sociales.	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

1/2/2



CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS

2. SERVICIOS						
TIPO	GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE SERVICIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (#) de la nota que aplica)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
2.a SERVICIOS GENERALES	2.a.6 MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN	MANTENIMIENTO MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS PARTES PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	40	SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES, SERVICIO DE TRANSMISIÓN E INTERCAMBIO DE DATOS Y OTRAS ACTIVIDADES DE TELECOMUNICACIONES. (1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3. No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (39) No aplica para la ubicación de antenas y/o estaciones base radioeléctricas para telefonía móvil y/o telecomunicaciones inalámbricas, reguladas por lo dispuesto en la normativa nacional vigente sobre la materia.	METROPOLITANA	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			41	MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, LATONERÍA, PINTURA, TALLER DE MECÁNICA, TAPICERÍA DE VEHÍCULOS. (1) Solo se permite en locales o predios diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (3) Área construida mínima 100 m <sup>2</sup> (9) Cumplir con las normas ambientales y de salubridad (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3. No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			42	MANTENIMIENTO, REPARACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO. (1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (3) Área construida mínima 250 m <sup>2</sup> (9) Cumplir con las normas ambientales y de salubridad	METROPOLITANA	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial
2.b SERVICIOS EMPRESARIALES	2.b.1 ESPECIALIZADOS	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)	43	OFICINAS INDIVIDUALES DE CONSULTORÍAS Y PROFESIONES LIBERALES, ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS, SERVICIOS TÉCNICOS, CONSULTORIO INDIVIDUAL, OFICINAS ESPECIALIZADAS DE FINCA RAÍZ, ARRENDAMIENTOS, VENTAS POR CORREO, ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y DE APOYO DE OFICINA. (1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4- A Centro Fundacional y Administrativo (43) El ejercicio de profesiones liberales sin establecimiento de comercio, se rige por lo determinado en el "Artículo 346º. Servicios empresariales".	LOCAL	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			44	SEDES ADMINISTRATIVAS DE LAS INSTITUCIONES PRESTADORAS DE SERVICIOS DE SALUD - IPS, TRANSPORTE ESPECIAL DE PACIENTES. (1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales, vehículos o elementos relacionados con la actividad	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			45	ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES EMPRESARIALES, PROFESIONALES Y DE EMPLEADORES, SINDICATOS, ORGANIZACIONES POLÍTICAS, FONDO DE EMPLEADOS, ACTIVIDADES DE HOGARES PRIVADOS COMO EMPLEADORES DE PERSONAL DOMESTICO, INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, SEGURIDAD Y VIGILANCIA (CELADURÍA) (1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística (16a) Seguridad y Vigilancia no se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3, y no se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
			46	OFICINA ADMINISTRATIVA Y VENTA DE SERVICIOS FUNERARIOS (SIN SALA DE VELACIÓN, NI SERVICIOS ESPECIALIZADOS) (1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	ZONAL METROPOLITANA	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS

2. SERVICIOS						
TIPO	GRUPO	Nº. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE SERVICIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el plan de uso del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
2b SERVICIOS EMPRESARIALES	2.b.1 ESPECIALIZADOS	47	OFICINA Y/O ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE O AEREO; EQUIPO Y MAQUINARIA AGROPECUARIA, FORESTAL, DE CONSTRUCCIÓN O INGENIERÍA CIVIL; OFICINA ADMINISTRATIVA DE EMPRESAS DE TRANSPORTE POR VÍA TERRESTRE COLECTIVO, TRANSPORTE REGULAR DE PASAJEROS, TAXIS Y CARGA; SERVICIOS DE MUDANZAS, BODEGAS DE ALMACENAMIENTO Y/O MANIPULACIÓN DE CARGA, OPERADORES LOGÍSTICOS, CENTRO DE LOGÍSTICA DE CARGA Y/O ATENCIÓN Y SERVICIOS A VEHÍCULOS, CONDUCTORES Y CARGA; DEMÁS ACTIVIDADES LOGÍSTICAS	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (8) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo para empresas de transporte terrestre automotor especializado, operadores de chivies y demás de vehículos automotores de transporte turístico, según lo determinado en el Decreto 174 de 2001 (32) Centros especializados de atención y prestación de servicios a los conductores, vehículos y carga se deben desarrollar exclusivamente en predios ubicados sobre la vía Palenque - Café Madrid	METROPOLITANA	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
	2.b.2 FINANCIEROS	48	SUCURSALES BANCARIAS Y DE ENTIDADES FINANCIERAS, SERVICIOS AUXILIARES DE LA INTERMEDIACIÓN FINANCIERA, GESTIÓN DE PLANES DE SEGUROS GENERALES, CAJERO AUTOMÁTICO	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística (3) Área construida mínima 100 m <sup>2</sup> . En Residencial tipo 2, 3 y 4 área máxima hasta 500 m <sup>2</sup> . Para cajero automático no aplica área mínima (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo	LOCAL	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
		49	CASAS MATRICES DE INTERMEDIACIÓN MONETARIA, BANCOS, CORPORACIONES O COOPERATIVAS FINANCIERAS, COMPAÑÍAS DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, BOLSA, FIDUCIA, CRÉDITO, CASAS DE CAMBIO, BANCA DE SEGUNDO PISO, ACTIVIDADES DE SERVICIOS AUXILIARES DE LA INTERMEDIACIÓN FINANCIERA, ESTABLECIMIENTO Y GESTIÓN DE PLANES DE SEGUROS, DE PENSIONES Y CESANTÍAS.	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mínima 100 m <sup>2</sup> hasta 500 m <sup>2</sup> (30) Solo se permite como uso restringido en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo	ZONAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
	2.c.1 ESPARCHIMIENTO	50	BAR, TABERNA, DISCOTECA	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mínima 60 m <sup>2</sup> para bar y 100 m <sup>2</sup> para taberna y discotecas. (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto - insonorización y control de decibetes máximos permitidos (14c) Se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas (20) En áreas de actividad Comercial y Múltiple se permite la ocupación condicionada del antejardín, en el cual no está permitida la instalación de altavoces, parlantes, o la utilización de equipos emisoros de sonido de cualquier tipo (23) Cumplir con distancia contra dotacionales y equipamientos	METROPOLITANA	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
2.c SERVICIOS DE IMPACTO URBANO		51	BILLARES, CASINOS, CANCHAS DE BOLO Y TEJO BINGOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS, JUEGOS DE AZAR, CANCHAS DEPORTIVAS PRIVADAS Y/O ABIERTAS AL PÚBLICO	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística (3) Área construida mínima: 200 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (14c) Se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas (23) Cumplir con distancia contra dotacionales y equipamientos	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS

011  
21 MAY 2014



2. SERVICIOS						
TIPO	GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE SERVICIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (18) de la nota que aplica)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
2.C.2 DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	52	SERVICIOS RELACIONADOS CON LA PROSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES AFINES	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. (13) Los servicios deben desarrollarse al interior del predio y del paramento. (14c) Se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas. (23) Cumplir con distancia contra dotacionales y equipamientos.	METROPOLITANA	Múltiple 2

Las áreas construidas o prediales (m²) no incluyen el metraje correspondiente a los cupos de parqueos exigidos.  
Todas las actividades de servicio deben cumplir lo establecido en la nota (2). No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. Se exceptúan aquellos establecimientos determinados en este cuadro, cumpliendo estrictamente con las condiciones establecidas en el articulado del Plan de Ordenamiento Territorial y las Fichas Normativas.

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS						
3. DOTACIONAL						
TIPO	GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DOTACIONAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (18) de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS 1a EDUCACIÓN	M 80 EDUCACIÓN	53	PREESCOLAR, JARDÍN INFANTIL Y/O GUARDERÍA	Establecimientos hasta 100 Alumnos por jornada. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T. (18) Proveer al interior del predio los cupos de parqueo requeridos para el desarrollo de la actividad y para el ascenso y descenso de alumnos al transporte colectivo y/o particular.	LOCAL	Dotacional Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Industrial
				Establecimientos con más de 100 Alumnos por jornada. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T. (18) Proveer al interior del predio los cupos de parqueo requeridos para el desarrollo de la actividad y para el ascenso y descenso de alumnos al transporte colectivo y/o particular.	ZONAL	Dotacional Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3
		54	EDUCACIÓN BÁSICA PRIMARIA	Establecimientos hasta 250 Alumnos por jornada. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T. (18) Proveer al interior del predio los cupos de parqueo requeridos para el desarrollo de la actividad y para el ascenso y descenso de alumnos al transporte colectivo y/o particular.	LOCAL	Dotacional Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Industrial
				Establecimientos hasta 500 Alumnos por jornada. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T. (18) Proveer al interior del predio los cupos de parqueo requeridos para el desarrollo de la actividad y para el ascenso y descenso de alumnos al transporte colectivo y/o particular.	ZONAL	Dotacional Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS

011  
21 MAY 2014



3. DOTACIONAL						
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DOTACIONAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el Anexo del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (8) de nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
1. EQUIPAMIENTO COLECTIVO 1a. EDUCACIÓN	EDUCACIÓN	54	EDUCACIÓN BÁSICA PRIMARIA	Establecimientos más de 500 Alumnos por jornada. (5) Requiere plan de implantación. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T. (18) Proveer al interior del predio los cupos de parqueo requeridos para el desarrollo de la actividad y para el ascenso y descenso de alumnos al transporte colectivo y/o particular.	METROPOLITANA	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3
		55	EDUCACIÓN BÁSICA SECUNDARIA, EDUCACIÓN MEDIA ACADÉMICA (puede incluir educación básica primaria)	Establecimientos hasta 500 Alumnos por jornada. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T. (18) Se debe resolver al interior del predio los cupos de parqueo requeridos para el desarrollo de la actividad y el ascenso y descenso de los alumnos al transporte colectivo y/o particular.	ZONAL	Dotacional Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3
		56	EDUCACIÓN SUPERIOR, FORMACIÓN TÉCNICA Y PROFESIONAL, CENTROS TECNOLÓGICOS	Establecimientos más de 500 Alumnos por jornada. (5) Requiere plan de implantación. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T. (18) Proveer al interior del predio los cupos de parqueo requeridos para el desarrollo de la actividad y para el ascenso y descenso de alumnos al transporte colectivo y/o particular.	METROPOLITANA	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3
		57	EDUCACIÓN NO FORMAL	(5) Requiere plan de implantación. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T.	METROPOLITANA	Dotacional Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Industrial
				Establecimiento Hasta 100 Alumnos por jornada. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	LOCAL	Dotacional Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa. Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Industrial
1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS 1.B. Salud	SERVICIOS DE SALUD	58	PRIMER NIVEL DE ATENCIÓN Y/O BAJA COMPLEJIDAD CENTROS MÉDICOS DE 2 O MÁS CONSULTORIOS DE MEDICINA Y/O ODONTOLÓGICOS, CONSULTA EXTERNA, CENTROS Y PUESTOS DE SALUD, SIN INTERNACIÓN, SERVICIOS DE BAJA COMPLEJIDAD DE APOYO DIAGNÓSTICO Y COMPLEMENTACIÓN TERAPÉUTICA, MEDICINA ALTERNATIVA, SERVICIOS FARMACÉUTICOS, URGENCIAS Y CIRUGÍA AMBULATORIA, SIN HOSPITALIZACIÓN O INTERNACIÓN.	Establecimiento Mayor a 100 Alumnos por jornada. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	ZONAL	Dotacional Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Industrial
				(2) No se permite la ocupación del espacio público. (3) Área mínima 60 m2 hasta 250 m2. (8) Solo se permite en edificaciones exclusivas para la prestación de servicios de salud, diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística, y según las condiciones establecidas en la Resolución 1441 de 2013 o la norma que lo modifique, edicione o sustituya. (22) Cumplir con la norma ambiental que se aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	ZONAL	Dotacional Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS

011  
21 MAY 2014

3. DOTACIONAL						
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DOTACIONAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS 1.b Salud	SERVICIOS DE SALUD	56	PRIMER NIVEL DE ATENCIÓN Y/O BAJA COMPLEJIDAD CENTROS MÉDICOS DE 2 O MÁS CONSULTORIOS DE MEDICINA Y/O ODONTOLÓGICOS, CONSULTA EXTERNA, CENTROS Y PUESTOS DE SALUD, SIN INTERNACIÓN. SERVICIOS DE BAJA COMPLEJIDAD DE: APOYO DIAGNÓSTICO Y COMPLEMENTACIÓN TERAPÉUTICA, MEDICINA ALTERNATIVA, SERVICIOS FARMACÉUTICOS, URGENCIAS Y CIRUGÍA AMBULATORIA, SIN HOSPITALIZACIÓN O INTERNACIÓN.	(2) No se permite la ocupación del espacio público. (3) Área construida mínima mayor a 250 m2 (8) Solo se permite en edificaciones exclusivas para la prestación de servicios de salud, diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística, y según las condiciones establecidas en la Resolución 1441 de 2013 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	METROPOLITANA	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		58	SEGUNDO NIVEL DE ATENCIÓN Y/O MEDIANA COMPLEJIDAD HOSPITALES NIVEL 2, CLÍNICAS, SANATORIOS Y OTRAS INSTITUCIONES DE SERVICIOS DE SALUD CON INTERNACIÓN. SERVICIOS DE MEDIANA COMPLEJIDAD DE APOYO DIAGNÓSTICO Y COMPLEMENTACIÓN TERAPÉUTICA, SERVICIOS FARMACÉUTICOS, URGENCIAS Y CIRUGÍA CON HOSPITALIZACIÓN O INTERNACIÓN.	(2) No se permite la ocupación del espacio público. (5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones exclusivas para la prestación de servicios de salud, diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística, y según las condiciones establecidas en la Resolución 1441 de 2013 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	METROPOLITANA	Dotacional Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2
		60	TERCER NIVEL DE ATENCIÓN Y/O ALTA COMPLEJIDAD HOSPITALES NIVEL 3, CLÍNICAS, SANATORIOS Y OTRAS INSTITUCIONES DE SERVICIOS DE SALUD CON INTERNACIÓN. SERVICIOS DE ALTA COMPLEJIDAD DE APOYO DIAGNÓSTICO Y COMPLEMENTACIÓN TERAPÉUTICA, SERVICIOS FARMACÉUTICOS, URGENCIAS, CIRUGÍA Y TRANSPLANTES, CON HOSPITALIZACIÓN O INTERNACIÓN.	(2) No se permite la ocupación del espacio público. (5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones exclusivas para la prestación de servicios de salud, diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística, y según las condiciones establecidas en la Resolución 1441 de 2013 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	METROPOLITANA	Dotacional Comercial 2 y 3 Múltiple 2
1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS 1.c BIENESTAR SOCIAL	SERVICIOS SOCIALES	61	ORFANATOS, ASILOS, HOGARES PARA PERSONAS DISCAPACITADAS, CENTROS DE ATENCIÓN A GRUPOS VULNERABLES CENTRO DE REHABILITACIÓN Y ATENCIÓN SOCIAL.	(2) No se permite la ocupación del espacio público. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	ZONAL	Dotacional Residencial 2 exclusivamente en la Zona normativa 14. Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3
		62	CENTROS GERIÁTRICOS	Establecimientos hasta 20 personas. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	LOCAL	Dotacional Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa. Residencial 3 mda Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3
				Establecimientos más de 20 personas. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	ZONAL	Dotacional Comercial 2 y 3

*Handwritten signature*

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.						
3. DOTACIONAL						
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DOTACIONAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (#) de nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS 1.c BIENESTAR SOCIAL	SERVICIOS SOCIALES	63	GUARDERÍA PÚBLICA, HOGARES DE BIENESTAR FAMILIAR	Establecimientos hasta 100 niños, niñas y/o adolescentes. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	LOCAL	Dotacional Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 2 Industrial
		64	CENTRO DE BIENESTAR FAMILIAR DE NIVEL REGIONAL	Establecimientos más de 100 niños, niñas y/o adolescentes. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	ZONAL	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3
1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS 1.d CULTURAL	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES	65	ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS, OTRAS ACTIVIDADES CULTURALES, GALERÍAS DE ARTE, ACTIVIDADES CREATIVAS Y ARTÍSTICAS	(8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	ZONAL	Dotacional Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2
		66	MUSEOS, JARDINES BOTÁNICOS, CASA DE LA CULTURA	(5) Requieren presentar estudio de tráfico, proyecto urbanístico y arquitectónico (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística (41) Jardines botánicos están permitidos en todas las áreas de actividad y en suelos de protección	METROPOLITANA	Dotacional Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		67	TEATROS Y AUDITORIOS	(6) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto - insonorización y control de decibels máximos permitidos	ZONAL	Dotacional Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2
1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS 1.e CULTO	CENTROS DE CULTO	68	CENTRO DE FORMACIÓN RELACIONADA CON EL CULTO	(3) En áreas residenciales solo se permite en predios menores o iguales a 500 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística	ZONAL	Dotacional Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		69	SEMINARIOS, CONVENTOS, CASA PARROQUIALES	(8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto	ZONAL	Dotacional Residencial 3 Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

011  
21 MAY 2014



CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

3. DOTACIONAL						
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DOTACIONAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (#) de nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
1. EQUIPAMIENTO S COLECTIVOS 1.º CULTO	CENTROS DE CULTO	70	CATEDRAL, IGLESIAS, PARROQUIAS, CENTRO DE CULTO	(5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto	ZONAL	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	71	PISCINAS, ESCUELAS DEPORTIVAS, CANCHAS DEPORTIVAS DE PROPIEDAD PÚBLICA, PARQUES RECREAR (dotacional recreativo), PARQUES PRIVADOS ABIERTOS AL PÚBLICO	(8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (11) No se permite la venta ni el consumo de bebidas alcohólicas dentro del predio, ni en las áreas adyacentes a éste, se exceptúan los parques privados abiertos al público. (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (36) De manera excepcional en los parques privados abiertos al público se permite al interior del mismo, la implementación de restaurante, pizzería, fuente de soda y/o bar, según las condiciones establecidas en el glosario del Plan de ordenamiento.	ZONAL	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		72	POLIDEPORTIVOS DE PROPIEDAD PÚBLICA	(8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (11) No se permite la venta ni el consumo de bebidas alcohólicas dentro del predio, ni en las áreas adyacentes a éste	LOCAL	Dotacional Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 2 Industrial
		73	COLISEOS, ESTADIOS, INSTALACIONES OLÍMPICAS	(5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (11) No se permite la venta ni el consumo de bebidas alcohólicas dentro del predio, ni en las áreas adyacentes a éste	METROPOLITANA	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Múltiple 2 Industrial
		74	CLUBES DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardines con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (3)* Área mínima del predio: 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (11) No se permite la venta ni el consumo de bebidas alcohólicas dentro del predio, ni en las áreas adyacentes a éste (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto	METROPOLITANA	Dotacional Comercial 3 Múltiple 2 Industrial
3. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS 3.º SERVICIO A LA COMUNIDAD	SEGURIDAD CIUDADANA, DEFENSA, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN	75	SERVICIOS, OFICINAS, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, DEFENSA Y JUSTICIA, SERVICIOS SOCIALES Y DEMÁS ACTIVIDADES DEL ESTADO	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardines con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (18c) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)	METROPOLITANA	Dotacional Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		76	GUARNICIONES MILITARES Y DE POLICÍA, CÁRCELES, CENTROS CORRECCIONALES,	(5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	METROPOLITANA	Dotacional Múltiple 2 Industrial

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

3. DOTACIONAL						
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DOTACIONAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (#) de nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
3. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS 3.a SERVICIO A LA COMUNIDAD	SEGURIDAD CIUDADANA, DEFENSA, JUSTICIA, Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	77	CAI	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	LOCAL	Dotacional Residencial 1 Neta Residencial 2 Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		78	ESTACIÓN DE POLICÍA, INSPECCIÓN DE POLICÍA	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	ZONAL	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		79	ESTACIÓN DE BOMBEROS	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	METROPOLITANA	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 2 Industrial Suelos suburbanos
		80	CRUZ ROJA, DEFENSA CIVIL	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	METROPOLITANA	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 2 Industrial
		81	SEDES DE JAC Y JAL, SUPERINTENDENCIAS	(8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (29) En áreas de actividad Residencial Neta 1, no se permiten sedes de Superintendencias.	LOCAL	Dotacional Residencial 1 Neta Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		82	SEDES DESCENTRALIZADAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO, NOTARIAS, CIS, CURADURÍAS URBANAS.	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.	ZONAL	Dotacional Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
3. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS 3.b ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	83	MATADEROS Y/O PLANTAS DE BENEFICIO ANIMAL, FRIGORÍFICOS, CENTRALES DE ABASTO	(5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos (26) Mataderos y/o plantas de beneficio animal solo previa autorización de las entidades competentes (28) Plantas de beneficio animal, se permiten solo en áreas de actividad industrial, y deben cumplir con los parámetros y condiciones establecidos por el MADS, MVCT, Aeronáutica Civil e INVIMA y resolución CDMB 1893 de 2010 artículo 140 o la norma que la modifique, adicione o sustituya	METROPOLITANA	Dotacional Múltiple 2 Industrial

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

3. DOTACIONAL						
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DOTACIONAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (*) de nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
3. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	94	PLAZAS DE MERCADO	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (4) Área construida máxima: 1.500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos (2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad (3)*** Área construida mayor a: 1.500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	ZONAL	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
					METROPOLITANA	Dotacional Múltiple 2 Industrial
3. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS 3.c CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	95	SERVICIO DE PREPARACIÓN Y EMBALSAMAMIENTO, MORGUE (INSTITUTO DE MEDICINA LEGAL), CREMACIÓN, CENTROS DE ZOONOSIS, COSO MUNICIPAL	(8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos y demás establecidas por las autoridades competentes	METROPOLITANA	Dotacional Múltiple 2 Industrial
		96	SALA DE VELACIÓN	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales, vehículos o elementos relacionados con la actividad. (3)* Área del predio: Área mínima 400 m <sup>2</sup> y menor a 1000 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. (24) No se permite en la zona normativa 3 (ver Ficha Normativa F03) (2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales, vehículos o elementos relacionados con la actividad. (3)* Área del predio: Mayor o igual a 1000 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. (24) No se permite en la zona normativa 3 (35) Se permite como actividad complementaria la preparación del cuerpo y el embalsamamiento, cumpliendo con todas las normas sanitarias, ambientales y de vertimientos	ZONAL	Dotacional Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		97	CEMENTERIO, ALQUILER Y VENTA DE TUMBAS	(5) Requiere plan de implantación (2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales, vehículos o elementos relacionados con la actividad. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos y demás	METROPOLITANA	Dotacional Múltiple 2 Industrial

011  
21 MAY 2014



3. DOTACIONAL						
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DOTACIONAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el plano del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (#) de nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
3. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS 3.d SERVICIOS PÚBLICOS Y DE TRANSPORTE	TRANSPORTE	88	ESTACIONES Y SERVICIOS PARA EL TRANSPORTE INTERMUNICIPAL, TERMINAL DE TRANSPORTE DE PASAJEROS, ESTACIÓN FERROVIARIA	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales, vehículos o elementos relacionados con la actividad. (5) Requiere plan de implantación. (6) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo para empresas de transporte terrestre automotor especializado: operadoras de chivas y demás de vehículos automotores de transporte turístico, según lo determinado en el Decreto 174 de 2001. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (44) El embarque y/o desembarque de pasajeros de transporte intermunicipal y/o turístico debe efectuarse en las estaciones autorizadas, no puede realizarse en espacio público, vías públicas, plazas, parques y/o plazoletas públicas o privadas.	METROPOLITANA	Dotacional Múltiple 2 Industrial
		89	NODOS DE TRANSFERENCIA DE TRANSPORTE Y/O INTERCAMBIO MODAL	(5) Requiere plan de implantación. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (45) Su localización debe efectuarse según lo establecido en el Artículo 143º, Estrategias de mejoramiento del transporte público colectivo intermunicipal.	ZONAL	Dotacional Comercial 3 Múltiple 2 Industrial
	ELIMINACIÓN DE DESPERDICIOS Y AGUAS RESIDUALES, SANEAMIENTO Y ACTIVIDADES SIMILARES	90	RECOLECCIÓN, DISPOSICIÓN INTERMEDIA O FINAL Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS ORDINARIOS Y/O PELIGROSOS, PUNTOS LIMPIOS PARA RESIDUOS DE ORIGEN DOMÉSTICO, PLANTAS DE RECUPERACIÓN Y/O RECICLAJE	Aplica exclusivamente para puntos limpios y plantas de recuperación y/o reciclaje: (3) Área mínima del predio: entre 500 m <sup>2</sup> y menor a 1000m <sup>2</sup> . (5) Requiere plan de implantación. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (37) Requieren autorización ambiental o licencia ambiental para su funcionamiento, expedida por la autoridad competente. (38) Plantas de aprovechamiento, recuperación y/o reciclaje, se permiten exclusivamente en áreas de actividad Comercial 3, Múltiple 2 e Industrial. (3) Área mínima del predio: 1.000 m <sup>2</sup> para puntos limpios. (5) Requiere plan de implantación. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (19) Para el caso de tratamiento y disposición final de residuos sólidos ordinarios y/o peligrosos, solo se permite en la zona industrial Chinitá y Quebrada de la Iglesia y el Carrasco. (27) Disposición final y tratamiento de residuos peligrosos debe cumplir con el Decreto 4741 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial y el artículo 72 de la Resolución 1893 de 2010 de la CDIMB sobre Determinantes Ambientales o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. (37) Requieren autorización ambiental o licencia ambiental para su funcionamiento, expedida por la autoridad competente.	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
	PARTICULARES SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, AGUA, COMUNICACIONES Y DEMÁS SERVICIOS PÚBLICOS O DE PARTICULARES	91	GENERACIÓN, TRANSMISIÓN, DISTRIBUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, CAPTACIÓN, TRATAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA, EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, Y DEMÁS SERVICIOS PÚBLICOS Y/O DE PARTICULARES	(5) Requiere plan de implantación. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	METROPOLITANA	Dotacional Múltiple 2 Industrial
		92	GENERACIÓN, TRANSMISIÓN, DISTRIBUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE GAS, COMBUSTIBLE, VAPOR	(5) Requiere plan de implantación. (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	METROPOLITANA	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Múltiple 2 Industrial
		93	ESCOMBRERAS	(5) Requiere plan de implantación. (19) Solo en los sitios demarcados para el uso, así como el área Dotacional El Carrasco. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. (37) Requieren autorización con lineamientos ambientales para su funcionamiento, expedida por la autoridad ambiental competente.	METROPOLITANA	Sitios demarcados para el uso Planos U-4 y U-9 Dotacional El Carrasco

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

3. DOTACIONAL						
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DOTACIONAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (#) de nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)
3 e RECINTO FERIALES	OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES	94	CENTRO DE CONVENCIONES	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales, vehículos o elementos relacionados con la actividad (5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. Especialmente insonorización y control de decibeles máximos permitidos.	METROPOLITANA	Dotacional: Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		95	CENTROS DE EVENTOS FERIALES, ATRACCIONES, Y CONCIERTOS	(2) No se permite la ocupación del espacio público ni del antejardín con actividades, materiales, vehículos o elementos relacionados con la actividad (5) Requiere plan de implantación (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. Especialmente insonorización y control de decibeles máximos permitidos.	METROPOLITANA	Dotacional: Múltiple 2 Industrial

NORMA: Los equipamientos o dotacionales de escala zonal o metropolitana, con un área de lote igual o superior a mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>), requieren Plan de Implantación

En caso de traslado de dotacionales existentes, en el predio ya demarcado como tal puede instalarse otro de la misma clasificación, u otro uso compatible con la vocación del sector.

Las áreas construidas o prediales (m<sup>2</sup>) no incluyen el metraje correspondiente a los cupos de parques exigidos.

Todas las actividades dotacionales deben cumplir lo establecido en la nota (2) : No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales vehículos o elementos relacionados con la actividad.

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

4. INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (#) de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	98	PROCESAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE CARNE, PESCADO, DE CARNE DE AVES DE CORRAL FRESCA O CONGELADA, CARNE SALADA O AHUMADA, PRODUCTOS CÁRNICOS, PRODUCCIÓN DE HARINAS Y SÉMOLAS A BASE DE CARNE, PROCESAMIENTO Y/O CONSERVACIÓN DE ACEITES Y GRASAS (DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL)	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 100 m <sup>2</sup> (16a) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (Ficha F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo residuos. Debe garantizar especial control vertimientos (47) Las actividades de producción de harinas y sémolas a base de carne, procesamiento y/o conservación de aceites y grasas (de origen vegetal y animal) se pueden ubicar exclusivamente en áreas industrial y múltiple 2.	LOCAL A	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 500 m <sup>2</sup> (24) No se permite en ningún subsector de la zona 3 (Ficha Normativa F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Garantizar especial control de vertimientos (47) Las actividades de producción de harinas y sémolas a base de carne, procesamiento y/o conservación de aceites y grasas (de origen vegetal y animal) se pueden ubicar exclusivamente en áreas de actividad industrial y múltiple 2.	LOCAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Medio



CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	96	PROCESAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE CARNE, PESCADO, DE CARNE DE AVES DE CORRAL FRESCA O CONGELADA, CARNE SALADA O AHUMADA, PRODUCTOS CÁRNICOS, PRODUCCIÓN DE HARINAS Y SÉMOLAS A BASE DE CARNE. PROCESAMIENTO Y/O CONSERVACIÓN DE ACEITES Y GRASAS (DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL)	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de los vertimientos. (47) Las actividades de producción de harinas y sémolas a base de carne, procesamiento y/o conservación de aceites y grasas (de origen vegetal y animal) se pueden ubicar exclusivamente en áreas de actividad industrial y múltiple 2.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Alto
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a: 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de los vertimientos. (28) Plantas de beneficio animal, se permiten solo en áreas de actividad industrial, y deben cumplir con los parámetros y condiciones establecidos por el MAVDT e INVIMA y resolución CDMB 1893 de 2010 artículo 140. (47) Las actividades de producción de harinas y sémolas a base de carne, procesamiento y/o conservación de aceites y grasas (de origen vegetal y animal) se pueden ubicar exclusivamente en áreas de actividad industrial y múltiple 2.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Alto
		97	PROCESAMIENTO Y/O CONSERVACIÓN DE FRUTAS, LEGUMBRES, HORTALIZAS, ACEITES Y GRASAS (DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL). PULPA DE FRUTA, PREPARACIÓN, PÉLADO Y CONSERVACIÓN DE PAPAS, CONCENTRADOS DE FRUTAS, LEGUMBRES Y HORTALIZAS.	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 100 m <sup>2</sup> (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03). (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de los vertimientos y residuos sólidos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 500 m <sup>2</sup> (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03). (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de los vertimientos y residuos sólidos.	LOCAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo

011  
21 MAY 2014



CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

TIPO	GRUPO	No UN. USO	INDUSTRIA				
			DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	87	PROCESAMIENTO Y/O CONSERVACIÓN DE FRUTAS, LEGUMBRES, HORTALIZAS, ACEITES Y GRASAS (DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL), PULPA DE FRUTA, PREPARACIÓN, PELADO Y CONSERVACIÓN DE PAPAS, CONCENTRADOS DE FRUTAS, LEGUMBRES Y HORTALIZAS.	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de vertimientos y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de vertimientos y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
		88	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS, ELABORACIÓN DE LECHE FRESCA LIQUIDA PASTEURIZADA, LECHE EN POLVO, MANTEQUILLA, KUMIS, YOGUR, QUESO, CUAJADA, SUEROS, BEBIDAS CON LECHE, HELADOS, SORBETES, POSTRES	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 100 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de vertimientos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de vertimientos.	LOCAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a 500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de vertimientos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
		89	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE MOLINERÍA, ALMIDONES Y PRODUCTOS DERIVADOS DEL ALMIDÓN, ALIMENTOS PARA ANIMALES, MOLINERÍA DE CEREALES, ARROZ, MAÍZ HÚMEDO, LEGUMBRES, CEREALES, MASA PARA PAN, TORTAS, GALLITAS, AREPAS, GLUTEN, FÉCULAS, ALMIDÓN	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 100 m <sup>2</sup> (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y vertimientos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 100 m <sup>2</sup> (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y vertimientos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	99	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE MOLINERÍA, ALMIDONES Y PRODUCTOS DERIVADOS DEL ALMIDÓN, ALIMENTOS PARA ANIMALES, MOLIENDA DE CEREAL, ARROZ, MAÍZ HÚMEDO, LEGUMBRES, CEREALES, MASA PARA PAN, TORTAS, GALLETAS, AREPAS, GLUTEN, FÉCULAS, ALMIDÓN	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 500 m <sup>2</sup> (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y vertimientos.	LOCAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y vertimientos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a: 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y vertimientos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
		100	PROCESAMIENTO DE CAFÉ, TRILLA DE CAFÉ	(1) Solo se permite en estructuras, locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras, locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso. (3) Área construida mayor a: 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
		101	INGENIOS, ELABORACIÓN Y/O REFINERÍA DE AZÚCAR Y TRAPICHES, ELABORACIÓN DE MELAZAS, JARABES, PANELA	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (ver el § de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	101	INGENIOS, ELABORACIÓN Y/O REFINERÍA DE AZÚCAR Y TRAPICHES, ELABORACIÓN DE MELAZAS, JARABES, PANELA	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a 1500 m2 (5) Requiere plan de implantación (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
		102	ELABORACIÓN DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS, ELABORACIÓN DE CACAO, GRASA DE CACAO, ELABORACIÓN DE CHOCOLATE, PRODUCTOS DE CONFITERÍA, CHICLES, PRODUCTOS DE PANADERÍA, MACARRONES, FIDEOS, ELABORACIÓN DE SOPAS EN ESTADO LÍQUIDO, SÓLIDO O POLVO, SALSAS, CONDIMENTOS, TAMALES, AYACAS, LECHONA, PASABOCAS FRITOS (PAPAS, PATACÓN, YUCA), AREQUIPE.	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima 100 m2 (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima 500 m2 (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	LOCAL	Comercial 2 y 3 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima 1500 m2 (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a 1500 m2 (5) Requiere plan de implantación (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
		103	ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS, NATURALES, AGUA MINERAL, BEBIDAS REFRESCANTES, HIELO COMÚN.	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima 100 m2 (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 2 Industrial	Bajo

21 MAY 2014

011



CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	103	ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS NATURALES, AGUA MINERAL, BEBIDAS REFRESCANTES, HIELO COMÚN	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 500 m <sup>2</sup> predios diseñados, construidos, o adecuados para el uso (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	LOCAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a: 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
		104	ELABORACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DESTILADAS, MALTA, CERVEZA, GASEOSAS, VINO	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de ruido, emisiones y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de ruido, emisiones y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
		105	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE TABACO	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de vertimientos y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	105	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE TABACO	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso. (3) Área construida mayor a: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (5) Requiere plan de implantación. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de vertimientos y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS TEXTILES	106	PREPARACIÓN E HILATURA DE FIBRAS TEXTILES, ACABADO DE PRODUCTOS TEXTILES NO PRODUCIDOS EN LA MISMA UNIDAD DE PRODUCCIÓN, FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS TEXTILES	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de ruido y emisiones.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a: 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de ruido y emisiones.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR	107	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, ARTÍCULOS DE PUNTO, TEJIDO Y GANCHILLO, EXCEPTO PRENDAS DE PIEL	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 100 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	LOCAL (A)	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 500 m <sup>2</sup> en áreas de actividad Comercial 2 y Múltiple 1, y 1000 m <sup>2</sup> en áreas de actividad Múltiple 2 e Industrial. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.	LOCAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (Ficha F03). (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Medio

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR	107	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, ARTÍCULOS DE PUNTO, TEJIDO Y GANCHILLO, EXCEPTO PRENDAS DE PIEL	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor a 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
	CURTIDO, TEJIDO Y ADOBO DE PIELS, CUEROS Y FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE TALABARTERÍA Y GUARNICIONERÍA	108	CURTIDO, TEJIDO DE PIELS Y ADOBO DE CUEROS	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Alto
		109	FABRICACIÓN, MOLDEADO, VULCANIZADO DE SUELAS.	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de ruido y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
		110	FABRICACIÓN DE CALZADO, ARTÍCULOS DE VIAJE, BOLSOS DE MANO, ARTÍCULOS DE PIEL Y ARTÍCULOS SIMILARES, FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE TALABARTERÍA Y GUARNICIONERÍA	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 300 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (16b) No se permite en las zonas normativas 2, 3 y 5 (ver Fichas normativas 02, 03 y 05) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial: 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (16b) No se permite en las zonas normativas 2, 3 y 5 (ver Fichas normativas 02, 03 y 05) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	LOCAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	ZONAL	Múltiple 2 Industrial	Medio

011  
21 MAY 2014



CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	TRANSFORMACIÓN DE LA MADERA Y FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE MADERA Y DE CORCHO. (EXCEPTO MUEBLES) ARTÍCULOS DE CESTERÍA Y ESPARTERÍA	111	ASERRADO, CEPILLADO E IMPREGNACIÓN DE LA MADERA	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mayor: 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (12) Controlar las emisiones sonoras, emisiones y minimizar su impacto (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
		112	FABRICACIÓN DE HOJAS DE MADERA PARA ENCHAPADO, DE TABLEROS, PARTES Y PIEZAS DE CARPINTERÍA, RECIPIENTES DE MADERA, MONTURAS Y MANGOS DE CEPILLOS, ESCOBAS, PERCHAS, ARTÍCULOS DE MARQUETERÍA, ESTUCHES PARA CUBIERTOS ARMARIOS PARA COCINA, BIBLIOTECAS, ATAÚDES, JUEGOS Y JUGUETES, INSTRUMENTOS MUSICALES CESTERÍA Y ESPARTERÍA.	(4) Área construida máxima: 100 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras, emisiones y minimizar su impacto (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
	FABRICACIÓN DE PAPEL, CARTÓN Y PRODUCTOS DE PAPEL Y CARTÓN			(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras, emisiones y minimizar su impacto (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	LOCAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
		113	FABRICACIÓN DE CAJAS DE CARTÓN, SACOS, BOLSAS, SOBRES, EMPAQUES, ENVASES Y EMBALAJES DE PAPEL O CARTÓN	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de residuos sólidos.	ZONAL	Múltiple 2 Industrial	Medio

21 MAY 2014

011

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	FABRICACIÓN DE PAPEL, CARTÓN Y PRODUCTOS DE PAPEL Y CARTÓN	114	FABRICACIÓN DE PAPEL, CARTÓN Y PRODUCTOS DE PAPEL O CARTÓN	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de vertimientos y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Alto
	ACTIVIDADES DE EDICIÓN E IMPRESIÓN Y DE REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	115	ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EDICIÓN E IMPRESIÓN	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 100 m2 (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 500 m2 (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	LOCAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3)*** Área construida mayor a 500 m2 (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
	COQUIZACIÓN, FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE LA REFINACIÓN DEL PETRÓLEO Y COMBUSTIBLE	116	FABRICACIÓN DE LUBRICANTES, DISOLVENTE, THINER, PINTURAS	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, vertimientos y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (# de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	FABRICACIÓN Y/O MANIPULACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS, FIBRA, PLÁSTICO, CAUCHO.	117	FABRICACIÓN Y/O MANIPULACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS BÁSICAS, ABONOS, JABONES Y DETERGENTES, PERFUMES, COSMÉTICOS, PLAGUICIDAS Y PRODUCTOS DE USO AGROPECUARIO, PRODUCTOS PARA LA LIMPIEZA, FIBRA SINTÉTICA Y ARTIFICIAL, PRODUCTOS DE PLÁSTICO Y CAUCHO, ESPUMAS, BANDAS DE RODAMIENTOS Y FAJAS DE PROTECCIÓN DEL NEUMÁTICO, FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y MEDICINALES	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 100 m <sup>2</sup> (16c) En áreas de actividad Comercial 2, solo se permite en las ubicadas en la Zonas Normativas 11 y 12 (ver Fichas Normativas F11 y F12) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, vertimientos y residuos peligrosos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 2 Industrial	Bajo
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, vertimientos y residuos peligrosos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3)*** Área construida mayor: 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, vertimientos y residuos peligrosos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio
	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, METALÚRGICOS, METAL JOYAS, MAQUINARIA Y EQUIPO, VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REMOLQUES, AUTOPARTES Y LLUJOS, OTROS TIPOS DE TRANSPORTE	118	METALES PRECIOSOS, PARTES Y PIEZAS DE JOYAS O ARTÍCULOS DE ORFEBRERÍA,	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 100 m <sup>2</sup> (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de ruido, emisiones, vertimientos y residuos sólidos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 500 m <sup>2</sup> en áreas de actividad Comercial 2 y Múltiple 1 (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03) (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de ruido, emisiones, vertimientos y residuos sólidos.	LOCAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Medio

011  
21 MAY 2014



CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (#) de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, METALÚRGICOS, METAL JOYAS, MAQUINARIA Y EQUIPO, VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REMOLQUES, AUTOPARTES Y LUGOS, OTROS TIPOS DE TRANSPORTE	119	PARTES, PIEZAS, ACCESORIOS, LUGOS PARA VEHÍCULOS	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (4) Área construida máxima: 100 m2. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, vertimientos y residuos sólidos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, vertimientos y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, METALÚRGICOS, METAL JOYAS, MAQUINARIA Y EQUIPO, VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REMOLQUES, AUTOPARTES Y LUGOS, OTROS TIPOS DE TRANSPORTE	120	FABRICACIÓN, FUNDICIÓN, CONSTRUCCIÓN DE VIDRIOS, PRODUCTOS DE VIDRIO, MINERALES NO METÁLICOS, CORTE Y TALLADO DE PIEDRA, MÁRMOL Y PRODUCTOS DE MÁRMOL, MARMOLERÍA Y LAPIDAS, PRODUCTOS ELABORADOS DE METAL, HIERRO, ACERO, TANQUES, MAQUINARIA GENERAL Y ESPECIAL, MAQUINARIA DE OFICINA, MOTORES, GENERADORES, TRANSFORMADORES, PILAS, LÁMPARAS, EQUIPO LAMINACIÓN, VEHÍCULOS AUTOMOTORES, CARROCERÍAS, APARATOS DE USO DOMESTICO, TUBOS Y VÁLVULAS ELECTRÓNICAS, EQUIPOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y COMUNICACIONES, INSTRUMENTOS MÉDICOS, ÓPTICOS Y DE PRECISIÓN, INFORMÁTICOS Y ELECTRÓNICOS	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (4) Área construida máxima: 1500 m2. (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, vertimientos y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
		121	FABRICACIÓN DE MINERALES NO METÁLICOS YESO, CAL, CEMENTO, LADRILLO, PRODUCTOS METALÚRGICOS BÁSICOS	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones, vertimientos y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO (ver de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	FABRICACIÓN DE MUEBLES	122	FABRICACIÓN DE MUEBLES EN CUALQUIER MATERIAL, SOMIERES Y COLCHONES	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (4) Área construida máxima: 100 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras, de material particulado y solventes, y minimizar su impacto. (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03). (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	LOCAL (A)	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (4) Área construida máxima: 500 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto. (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03). (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	LOCAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras, de material particulado y solventes, y minimizar su impacto. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (3) Área construida mayor a: 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación. (12) Controlar las emisiones sonoras, de material particulado y solventes, y minimizar su impacto. (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos.	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio

21 MAY 2014

011

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

INDUSTRIA							
TIPO	GRUPO	No UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO INDUSTRIAL (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (¶) de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD (ver plano U-4 y el Acuerdo POT)	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*
INDUSTRIA	RECICLAJE (PROCESAMIENTO Y TRANSFORMACIÓN)	123	RECICLAJE DE DESPERDICIOS METÁLICOS Y NO METÁLICOS	(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística (4) Área construida máxima: 1500 m <sup>2</sup> (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Medio
				(1) Solo se permite en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística (3) Área construida mayor a: 1500 m <sup>2</sup> (5) Requiere plan de implantación (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial. (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos. Debe garantizar especial control de emisiones y residuos sólidos	METROPOLITANA	Múltiple 2 Industrial	Medio

Las áreas construidas o prediales (m<sup>2</sup>) no incluyen el metraje correspondiente a los cupos de parques exigidos.

Todas las actividades industriales deben cumplir lo establecido en la nota (2): No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad.

\* Calificación según la valoración de Impacto Ambiental para Expediente de la CDMS

Nivel de Impacto Ambiental
Bajo
Medio
Alto

011  
21 MAY 2014



CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

LISTADO DE CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL USO

- (1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso con su respectiva licencia urbanística
- (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad
- (3) Área construida mínima
- (3)\* Área mínima del predio
- (3\*\*) Actividades de accesorios, partes, lubricantes y despiece de motos Área construida mínima: 60 m<sup>2</sup>, y demás actividades con servicio al vehículo área construida mínima 80 m<sup>2</sup>
- (3)\*\*\* Área construida mayor a:
- (4) Área construida máxima
- (5) Requiere plan de implantación o requieren presentar estudio de tráfico, proyecto urbanístico y arquitectónico
- (6) Inscripción en el Registro Nacional de Turismo
- (7) En ejes determinados en el plano de áreas de actividad y/o en predios comerciales determinados en la ficha normativa
- (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística
- (9) Cumplir con las normas ambientales y de salubridad
- (10) Revisar condición de permanencia en el articulado y la cartografía oficial P.O.T.
- (11) No se permite la venta ni el consumo de bebidas alcohólicas dentro del predio, ni en las áreas adyacentes a este
- (12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto
- (13) Los servicios deben desarrollarse al interior del predio y del paramento
- (14a) No se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas
- (14b) Se permite el expendio de cerveza
- (14c) Se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas
- (14d) Se permite la venta de cerveza y bebidas alcohólicas sin destapar, las cuales no pueden ser consumidas en el establecimiento o áreas adyacentes
- (15) Estos usos se permiten adicionalmente sobre el eje de la Carrera 15 con área de actividad Comercial 2, Sector 6 - Subsector 5c (ver Ficha Normativa F10 edificabilidad)
- (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reservación de sector urbano especial TRA-3. No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)
- (16b) No se permite en las zonas normativas 2, 3 y 5 (ver Fichas normativas 02, 03 y 05)
- (16c) En áreas de actividad Comercial 2, solo se permite en las ubicadas en las Zonas Normativas 11 y 12 (ver Fichas Normativas F11 y F12)
- (17) Solo en ejes y predios determinados en las fichas normativas
- (18) Proveer al interior del predio los cupos de parqueos requeridos para el desarrollo de la actividad y para el ascenso y descenso de alumnos al transporte colectivo y/o particular
- (19) Solo en los sitios demarcados para el uso
- (20) En áreas de actividad Comercial y Múltiple se permite la ocupación condicionada del antejardín
- (21) Incorporar prácticas de producción limpia, conceptos de responsabilidad social empresarial
- (22) Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.
- (23) Cumplir con distancia contra dotaciones y equipamientos
- (24) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)
- (25) En área de actividad Residencial 1: Nota no está permitido en un mismo predio desarrollar otro uso (un único uso en el predio)
- (26) Mataderos y/o plantas de beneficio animal solo previa autorización de las entidades competentes
- (27) Disposición final y tratamiento de residuos peligrosos debe cumplir con el Decreto 4741 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el artículo 72 de la Resolución 1893 de 2010 de la CDMB sobre Determinantes Ambientales o la norma que lo adicione, modifique o sustituya
- (28) Plantas de beneficio animal, se permiten solo en áreas de actividad Industrial y deben cumplir con los parámetros y condiciones establecidos por el MADS, Aeronáutica Civil e INVIMA y resolución CDMB 1893 de 2010 artículo 140.
- (29) En áreas de actividad Residencial Neta 1 y Residencial 2 donde no esté demarcado el eje se permite estas unidades de uso de escala local (A).
- (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo
- (31) En áreas de actividad Comercio 1 (C1) solo se permiten:
- (32) Centros especializados de atención y prestación de servicios a los conductores, vehículos y carga se deben desarrollar exclusivamente en predios ubicados sobre la vía Palenque - Café Madrid
- (33) Para comercio al por mayor de combustibles, requiere plan de implantación y cumplir con los reglamentos técnicos expedidos por el Ministerio de Minas y Energía y demás normas técnicas.
- (34) Inscripción ante la Secretaría Jurídica de la Gobernación con certificado de asistencia y representación legal, composición económica o estatutos sociales.
- (35) Se permite como actividad complementaria la preparación del cuerpo y el embalsamamiento, cumpliendo con todas las normas sanitarias, ambientales y de vertimientos.
- (36) De manera excepcional en los parques privados abiertos al público se permite la venta y consumo de alimentos y bebidas alcohólicas en los espacios que al interior del mismo se generen para tal fin
- (37) Requieren autorización ambiental o licencia ambiental para su funcionamiento, expedida por la autoridad competente
- (38) Plantas de aprovechamiento, recuperación y/o reciclaje se permiten exclusivamente en áreas de actividad Comercial 3, Múltiple 2 e Industrial
- (39) No aplica para la ubicación de antenas y/o estaciones radioeléctricas para telefonía móvil, que está regulada por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones MinTIC y la normativa nacional vigente sobre la materia
- (40) No se permiten las actividades de publicidad en las áreas de actividad residencial 2 (R-2)
- (41) Jardines botánicos están permitidos en todas las áreas de actividad y en suelos de protección.
- (42) En áreas de actividad residencial 2 con comercio y servicios, pueden localizarse en los ejes determinados en las fichas normativas, únicamente el uso almuerzos ejecutivos.
- (43) El ejercicio de profesiones liberales sin establecimiento de comercio, se rige por lo establecido en el Artículo 346º Servicios empresariales.
- (44) El embarque y/o desembarque de pasajeros de transporte intermunicipal y/o turístico debe efectuarse en las estaciones autorizadas, no puede realizarse en espacio público, vías públicas, plazas, parques y/o plazafetas públicas o privadas.
- (45) Su localización debe efectuarse según lo establecido en el Artículo 143º Estrategias de mejoramiento del transporte público colectivo intermunicipal.
- (46) Los establecimientos de videojuegos deben estar ubicados a más de 400 m de distancia de equipamientos de educación (unidades de uso números 53, 54, 55, 56 y 57) y demás normas establecidas por la Ley 1554 de 2012 o la norma que la modifique, adicione o sustituya
- (47) Las actividades de producción de harinas y sémolas a base de maíz, procesamiento y/o conservación de aceites y pasas de origen vegetal y animal se pueden ubicar exclusivamente en áreas de actividad industrial y múltiple 2.

Las áreas construidas o prediales (m<sup>2</sup>) no incluyen el metraje correspondiente a los cupos de parqueos exigidos.

21 MAY 2014

011

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS.

CARACTERÍSTICAS GENERALES PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA ESCALA DE LAS INDUSTRIAS	
LOCAL (A)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La actividad industrial dentro de los inmuebles o predios no pueden superar cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), y debe desarrollarse en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso.</li> <li>2. Máximo 10 personas vinculadas a la actividad.</li> <li>3. No requiere gran especialización de las edificaciones ni condiciones especiales del espacio público en el cual se ubican. En todo caso queda prohibido el desarrollo o comercialización de las actividades en espacio público con materiales o elementos relacionados con la actividad.</li> <li>4. Contar con las cuotas de estacionamiento determinadas en este Acuerdo, que incluyan áreas de cargue y descargue, estacionamientos privados y de visitantes.</li> <li>5. No puede sobrepasar los decibeles de ruido permitidos para las áreas residenciales en que se ubique, así debe cumplir con las normas ambientales vigentes en cuanto al manejo de olores, emisiones y vertimientos, residuos sólidos, e incorporar prácticas de producción limpia y conceptos de responsabilidad social empresarial.</li> <li>6. Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad industrial.</li> </ol>
LOCAL	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Para el desarrollo de la actividad industrial el área de local o predio (en caso que ocupen todo el lote) debe ser superior a cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) y no exceder los quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), y debe desarrollarse en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso.</li> <li>2. Máximo 50 personas vinculadas a la actividad.</li> <li>3. No requiere gran especialización de las edificaciones ni condiciones especiales del espacio público en el cual se ubican. En todo caso queda prohibido el desarrollo o comercialización de las actividades en espacio público con materiales o elementos relacionados con la actividad.</li> <li>4. No puede sobrepasar los decibeles de ruido permitidos para las áreas de actividad en que se ubican, así como cumplir con las normas vigentes para el manejo de olores, emisiones (sonoras, material particulado, gases), vertimientos (líquidos y sólidos), manejo de residuos (sólidos y peligroso), e incorporar prácticas de producción limpia y conceptos de responsabilidad social empresarial.</li> <li>5. Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad industrial.</li> <li>6. Contar con las cuotas de estacionamiento determinadas en este Acuerdo, que incluyan áreas de cargue y descargue, estacionamientos privados y de visitantes.</li> <li>7. Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad industrial.</li> </ol>
ZONAL	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El área destinada a la actividad industrial dentro de los inmuebles o predios, deben ser superior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) y no exceder los mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>), y debe desarrollarse en estructuras o locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso.</li> <li>2. Contar con las cuotas de estacionamiento determinadas en este Acuerdo, que incluyan áreas de cargue y descargue, estacionamientos privados y de visitantes.</li> <li>3. Puede incluir usos complementarios como los "puntos de ventas", restaurante, establecimientos bancarios, etc.</li> <li>4. En todo caso queda prohibido el desarrollo o comercialización de las actividades en espacio público con materiales o elementos relacionados con la actividad.</li> <li>5. Debe cumplir con los decibeles de ruido de las áreas de actividad en que se ubican, emisiones (sonoras, material particulado, gases), vertimientos (líquidos y sólidos), y manejo de residuos (sólidos y peligroso).</li> <li>6. No puede sobrepasar los decibeles de ruido permitidos para las áreas de actividad en que se ubican, así como cumplir con las normas vigentes para el manejo de olores, emisiones (sonoras, material particulado, gases), vertimientos (líquidos y sólidos), manejo de residuos (sólidos y peligroso), e incorporar prácticas de producción limpia y conceptos de responsabilidad social empresarial.</li> <li>7. Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad industrial.</li> </ol>
METROPOLITANA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Área construida superior a mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>).</li> <li>2. Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas o altamente especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos, residuos peligrosos, así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas. Dependiendo de la actividad que desarrolle su funcionamiento está supeditado a la obtención de la correspondiente licencia ambiental o planes de manejo ambiental, de igual manera debe incorporar prácticas de producción limpia y conceptos de responsabilidad social empresarial.</li> <li>3. Contar con las cuotas de estacionamiento determinadas en este Acuerdo, que incluyan áreas de cargue y descargue, estacionamientos privados y de visitantes.</li> <li>4. Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de todas las clases de residuos contaminantes que produce.</li> <li>5. No puede sobrepasar los decibeles de ruido permitidos para las áreas de actividad en que se ubican, así como cumplir con las normas vigentes para el manejo de olores, emisiones (sonoras, material particulado, gases), vertimientos (líquidos y sólidos), manejo de residuos (sólidos y peligroso), e incorporar prácticas de producción limpia y conceptos de responsabilidad social empresarial.</li> <li>6. Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad industrial.</li> </ol>
LA CLASIFICACIÓN DE LOS NIVELES DE IMPACTO AMBIENTAL DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES SERÁN DETERMINADOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE	

011  
21 MAY 2014

299

#### **ANEXO 4.2.4**

#### **CUADRO N° 3**

**Clasificación de los usos del suelo y  
distribución según áreas de actividad**

011  
21 MAY 2014

11/11/14



CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.																
USOS DEL SUELO				LOCALIZACIÓN												
TIPO	GRUPO	No. UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL				COMERCIAL			MÚLTIPLE		INDUS-TRIAL	DOTA-CIONAL		
				RESIDENCIAL NETA - R1	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO EN EJES DEMARCADOS EN LAS FICHAS N° 12*	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS- R3	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA - R4	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	INDUSTRIAL	DOTACIONAL**		
VIVIENDA																
				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
1. COMERCIO																
COMERCIO LOCAL Y ZONAL	1.a COMERCIO LIVIANO AL POR MENOR	1.a.1 USO DOMESTICO	USO DOMESTICO	1	LOCAL (A.)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
					LOCAL			X	X	X	X	X	X	X	X	
				2	LOCAL (A.)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		1.a.2 COMERCIO ESPECIALIZADO	GENÉRICO		LOCAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				3	LOCAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					ZONAL				X	X	X	X	X	X	X	
				4	ZONAL				X		X	X	X	X		
				5	ZONAL				X		X	X	X	X		
				6	ZONAL						X	X	X	X		
	1.b COMERCIO PESADO	COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHICULOS	7	ZONAL						X	X	X	X	X		
			8	ZONAL						X	X	X	X	X		
			9	ZONAL						X	X	X	X	X		
			10	ZONAL						X	X	X	X	X		
			11	METROPOLITANA							X		X	X		
COMERCIO ZONAL Y METROPOLITANO	1.b.1 AL POR MAYOR Y AL DETAL	1.b.2 USO Y CONSUMO PERSONAL	12	ZONAL					X	X	X	X	X			
				ZONAL					X	X	X	X	X			
			13	METROPOLITANA					X	X	X	X	X			
NOTAS:																
(*) En Áreas de Actividad Residencial 2, localizarse únicamente en los ejes determinados en las fichas normativas																
(**) Cuando se establece su ubicación en Áreas de Actividad Dotacional se deben desarrollar como usos compatibles. Además debe consultarse el artículo denominado CONDICIÓN DE PERMANENCIA en el Acuerdo Plan de Ordenamiento Territorial, 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.																

011  
21 MAY 2014

011  
21 MAY 2014

USOS DEL SUELO				LOCALIZACIÓN													
TIPO	GRUPO	No. UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL			COMERCIAL				MÚLTIPLE		INDUS- TRIAL	DOTA- CIONAL			
				RESIDENCIAL META - R1	RESIDENCIAL CON SERVICIO Y LOCALIZADO EN LAS FICHAS - R2	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS - R3	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA - R4	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLES GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2					
2. SERVICIOS																	
2.a.1 PARQUEADEROS	PARQUEADERO	14	ZONAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		15	LOCAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
2.a.2 SERVICIOS ALIMENTARIOS	ALIMENTARIOS	16	LOCAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		17	ZONAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		18	ZONAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		19	ZONAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		20	LOCAL (A)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
2.a.3 TÉCNICOS Y ESPECIALIZADOS	OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	21	LOCAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		22	ZONAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		23	ZONAL				X	X	X	X	X	X	X	X			
		24	ZONAL			X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		25	LOCAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
2.a.4 SERVICIOS TURÍSTICOS	SERVICIOS VETERINARIOS	26	ZONAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		27	ZONAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		28	ZONAL				X	X	X	X	X	X	X	X			
		29	METROPOLITANA						X	X	X	X	X	X			
		30	METROPOLITANA														
2.a.5 SERVICIO DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	ALOCJAMIENTO Y HOTELES (NTSH 006),	31	LOCAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		32	ZONAL			X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		33	ZONAL				X	X	X	X	X	X	X	X			
		34	ZONAL				X	X	X	X	X	X	X	X			
		35	ZONAL							X	X	X	X	X			

10/2/14



CUADRO N° 1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.														
USOS DEL SUELO				LOCALIZACIÓN										
TIPO	GRUPO	No. UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL			COMERCIAL			MÚLTIPLE		INDUS-TRIAL	DOTA-CIONAL	
				RESIDENCIAL NETA - R1	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO EN EJES DEMARCADOS EN LAS FICHAS - R2*	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS - R3	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA - R4	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	INDUSTRIAL	DOTACIONAL**
2. SERVICIOS														
2.a SERVICIOS GENERALES	2.a.5 SERVICIO DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	CORREO Y TELECOMUNICACIONES	36	LOCAL			X	X		X	X	X	X	
			37	LOCAL		X	X	X	X	X	X	X	X	
			38	ZONAL			X	X	X	X	X	X	X	
			39	METROPOLITANA					X	X	X	X	X	
			40	METROPOLITANA					X	X	X	X	X	
2.a.6 MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN	MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS PARTES PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	41	ZONAL						X	X	X	X		
		42	METROPOLITANA						X		X	X		
2.b SERVICIOS EMPRESARIALES	2.b.1 ESPECIALIZADOS	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)	43	LOCAL		X	X	X	X	X	X	X	X	
			44	ZONAL					X	X	X	X	X	
			45	ZONAL					X	X	X	X	X	
			46	ZONAL					X	X	X	X	X	
			47	METROPOLITANA					X	X	X	X	X	
2.b SERVICIOS EMPRESARIALES	2.b.2 FINANCIEROS	INTERMEDIACIÓN FINANCIERA.	48	LOCAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X
			49	ZONAL			X	X	X	X	X	X	X	
			50	METROPOLITANA				X	X	X	X	X		
2.c SERVICIOS DE IMPACTO URBANO	2.C.1 ESPARCIMIENTO	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	51	ZONAL						X	X	X	X	
			52	ZONAL						X	X	X	X	
	2.C.2 DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	53	METROPOLITANA									X	

NOTAS:  
(\*) En Áreas de Actividad Residencial 2, localizarse únicamente en los ejes determinados en las fichas normativas  
(\*\*) Cuando se establece su ubicación en Áreas de Actividad Dotacional, se deben desarrollar como usos compatibles. Además debe consultarse el artículo denominado CONDICIÓN DE PERMANENCIA en el Acuerdo Plan de Ordenamiento Territorial, 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.

NOTAS:

(\*) En Áreas de Actividad Residencial 2, localizarse únicamente en los ejes determinados en las fichas normativas

(\*\*) Cuando se establece su ubicación en Áreas de Actividad Dotacional, se deben desarrollar como usos compatibles. Además debe consultarse el artículo denominado CONDICIÓN DE PERMANENCIA en el Acuerdo Plan de Ordenamiento Territorial, 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.

21 MAY 2014

011



CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.

USOS DEL SUELO				LOCALIZACIÓN												
TIPO	GRUPO	No UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL				COMERCIAL			MÚLTIPLE		INDUSTRIAL	DOTACIONAL		
				RESIDENCIAL NETA - R1	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZARSE EN EJES DETERMINADOS EN FICHAS - R2	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS - R3	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA - R4	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2				
1. DOTACIONAL																
1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	1.a EDUCACIÓN	EDUCACIÓN	53	LOCAL		X	X	X		X	X			X	X	
				ZONAL			X	X		X	X				X	
			54	LOCAL		X	X	X		X	X			X	X	
				ZONAL			X	X		X	X				X	
				METROPOLITANA				X		X	X				X	
			56	ZONAL			X	X		X	X				X	
	1.B SALUD	SERVICIOS DE SALUD		METROPOLITANA				X		X	X				X	
			58	LOCAL		X	X	X		X	X			X	X	
				ZONAL		X	X	X		X	X			X	X	
				METROPOLITANA			X		X	X	X	X	X	X	X	
	1.c BIENESTAR SOCIAL	SERVICIOS SOCIALES	59	METROPOLITANA					X	X	X	X	X	X	X	
			60	METROPOLITANA					X	X		X			X	
			61	ZONAL		X		X		X	X				X	
			62	LOCAL		X	X	X		X	X				X	
	1.d CULTURAL	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES		ZONAL					X	X			X	X		X
			63	LOCAL		X	X	X		X	X		X	X	X	X
				ZONAL				X	X	X					X	
			64	METROPOLITANA		X		X		X	X					X
			65	ZONAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	1.e CULTO	CENTROS DE CULTO	66	METROPOLITANA		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
			67	ZONAL						X	X	X	X			X
			68	ZONAL			X	X		X	X	X	X	X	X	X

21 MAY 2014

011

CUADRO N° 1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.

CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.																
USOS DEL SUELO					LOCALIZACIÓN											
TIPO	GRUPO	No UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL				COMERCIAL			MÚLTIPLE		INDUSTRIAL	DOTACIONAL		
				RESIDENCIAL META - R1	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZARSE EN EJES DETERMINADOS EN FICHAS - R2	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS - R3	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA - R4	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2				
1. DOTACIONAL																
			70	ZONAL				X		X	X	X	X	X	X	
2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVOS Y RECREATIVOS			71	ZONAL				X		X	X	X	X	X	X	
			72	LOCAL		X	X	X		X	X		X	X	X	
			73	METROPOLITANA				X					X	X	X	
			74	METROPOLITANA							X		X	X	X	
3. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	3.a SERVICIO A LA COMUNIDAD		75	METROPOLITANA						X	X	X	X	X	X	
			76	METROPOLITANA								X	X	X		
			77	LOCAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
			78	ZONAL				X		X	X	X	X	X	X	
			79	METROPOLITANA				X		X	X		X	X	X	
			80	METROPOLITANA				X		X	X		X	X	X	
			81	LOCAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
			82	ZONAL						X	X	X	X	X	X	
			83	METROPOLITANA										X	X	X
	3.b ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS		ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	84	ZONAL				X			X	X	X	X	X
				85	METROPOLITANA									X	X	X
	3.c CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS		ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	86	ZONAL					X	X	X	X	X	X	X
				87	METROPOLITANA							X	X	X	X	X
				88	METROPOLITANA									X	X	X
89				ZONAL							X		X	X	X	
3. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS			90	ZONAL						X	X	X	X	X		

011  
21 MAY 2014

CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.

USOS DEL SUELO				LOCALIZACIÓN											
TIPO	GRUPO	No UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL				COMERCIAL			MÚLTIPLE		INDUST RIAL	DOTACIO NAL	
				RESIDENCIAL NETA - R1	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZARSE EN EJES DETERMINADOS EN FICHAS - R2	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS- R3	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA - R4	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	INDUSTRIAL	DOTACIONAL **	
1. DOTACIONAL															
3.d SERVICIOS PÚBLICOS Y DE TRANSPORTE.	ELIMINACIÓN DE DESPERDICIOS Y AGUAS RESIDUALES, SANEAMIENTO Y ACTIVIDADES SIMILARES		METROPOLITANA									X	X	X (R8)	
		81	METROPOLITANA								X	X	X		
		82	METROPOLITANA			X					X	X	X		
		83	METROPOLITANA										X (R8) (R9)		
	3.e RECINTO FERIALES	OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES	84	METROPOLITANA						X	X	X	X	X	
		85	METROPOLITANA									X	X	X	
NOTAS:															
(*) En Áreas de Actividad Residencial 2, localizarse únicamente en los ejes determinados en las fichas normativas															
(**) Cuando se establece su ubicación en Áreas de Actividad Dotacional debe consultarse el artículo denominado CONDICIÓN DE PERMANENCIA en el Acuerdo Plan de Ordenamiento Territorial, 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															
(***) En áreas de actividad Comercial 2 y Múltiple 1, únicamente se permiten puntos limpios (escala zonal)															
(R7): RESTRINGIDO. SE PERMITE ÚNICAMENTE EN ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 2 DE LA ZONA NORMATIVA 1															
(R8): RESTRINGIDO. SE PERMITE ÚNICAMENTE EN EL ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL EL CARRASCO, ZONA NORMATIVA 6															
(R9): VER PLANO U-4 ÁREAS DE ACTIVIDAD PARA LA LOCALIZACIÓN DE LOS SITIOS DEMARCADOS PARA ESCOMBRERAS															

011  
21 MAY 2014



CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.															
USOS DEL SUELO				LOCALIZACIÓN											
TIPO	GRUPO	No UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL				COMERCIAL			MÚLTIPLE		INDUS-TRIAL	DOTA-CIONAL	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**
				RESIDENCIAL NETA - R1	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZADOS EN EJES DETERMINADOS EN FICHAS - R2	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS- R3	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA - R4	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIGEROS O AL POR MENOR C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	INDUSTRIAL	DOTACIONAL**	
4. INDUSTRIA															
INDUSTRIA	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	96	LOCAL (A)				X		X	X	X	X	X		Medio
			LOCAL						X	X	X	X	X		Medio
			ZONAL						X			X	X		Alto
			METROPOLITANA									X	X		Alto
		97	LOCAL (A)			X		X	X	X	X	X	X		Bajo
			LOCAL					X	X	X	X	X	X		Bajo
			ZONAL						X			X	X		Medio
			METROPOLITANA									X	X		Medio
		98	LOCAL (A)			X		X	X	X	X	X	X		Bajo
			LOCAL					X			X	X	X		Medio
			METROPOLITANA									X	X		Medio
		99	LOCAL (A)			X		X	X	X	X	X	X		Bajo
			LOCAL						X	X	X	X	X		Bajo
			ZONAL						X			X	X		Medio
			METROPOLITANA									X	X		Medio
		100	ZONAL						X			X	X		Medio
			METROPOLITANA									X	X		Medio
		101	ZONAL							X		X	X		Medio
			METROPOLITANA									X	X		Medio
		102	LOCAL (A)			X		X	X		X	X	X		Bajo
			LOCAL						X	X	X	X	X		Bajo
			ZONAL						X			X	X		Medio
METROPOLITANA										X	X		Medio		
103	LOCAL (A)			X		X	X		X	X	X		Bajo		

21 MAY 2014

011

CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.

CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.															
USOS DEL SUELO				LOCALIZACIÓN											
TIPO	GRUPO	No UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL				COMERCIAL			MÚLTIPLE		INDUS-TRIAL	DOTA-CIONAL	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**
				RESIDENCIAL NETA - R1	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZADOS EN EJES DETERMINADOS EN FICHAS - R2*	MIXTA - VIVIENDA. COMERCIO Y SERVICIOS- R3	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA - R4	COMERCIAL Y SERVICIOS -C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	INDUSTRIAL	DOTACIONAL**	
4. INDUSTRIA															
INDUS-TRIA	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	104	LOCAL						X	X	X	X	X		Bajo
			ZONAL							X		X	X		Medio
			METROPOLITANA									X	X		Medio
		105	ZONAL						X			X	X		Medio
			METROPOLITANA								X	X			Medio
			ZONAL						X			X	X		Medio
	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS TEXTILES	106	METROPOLITANA									X	X		Medio
			ZONAL						X			X	X		Medio
	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR	107	METROPOLITANA									X	X		Medio
			LOCAL (A)		X	X	X		X	X	X	X	X		Bajo
			LOCAL						X	X	X	X	X		Bajo
		ZONAL							X	X	X	X		Medio	
	METROPOLITANA									X	X		Medio		
	CURTIDO, TENIDO Y ADOBO DE PIELS, CUEROS, Y FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE TALABARTERÍA Y GUARNICIONERÍA	108	METROPOLITANA									X	X		Alto
		109	METROPOLITANA							X		X	X		Medio
			LOCAL (A)				X		X	X	X	X	X		Bajo
	TRANSFORMACIÓN DE LA MADERA Y FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE MADERA Y DE CORCHO. (EXCEPTO MUEBLES) ARTÍCULOS DE CESTERÍA Y ESPARTERÍA	110	LOCAL							X	X	X	X	X	
ZONAL											X	X		Medio	
METROPOLITANA												X	X		Medio
111		ZONAL								X		X	X		Medio
	METROPOLITANA										X	X		Medio	
112	LOCAL (A)					X				X		X	X		Medio
	LOCAL									X		X	X		Medio

21 MAY 2014

011



CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.

CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.																
USOS DEL SUELO				LOCALIZACIÓN												
TIPO	GRUPO	No UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL				COMERCIAL			MÚLTIPLE		INDUS-TRIAL	DOTA-CIONAL	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**	
				RESIDENCIAL NETA - R1	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZADOS EN EJES DETERMINADOS EN FICHAS - R2*	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS - R3	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA - R4	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIAROS O AL POR MENOR C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	INDUSTRIAL	DOTACIONAL**		
4. INDUSTRIA																
INDUSTRIA	PRODUCTOS DE MADERA Y DE CORCHO, (EXCEPTO MUEBLES) ARTÍCULOS DE CESTERÍA Y ESPARTERÍA	112	ZONAL									X	X		Medio	
	FABRICACIÓN DE PAPEL, CARTÓN Y PRODUCTOS DE PAPEL Y CARTÓN	113	ZONAL							X		X	X		Medio	
		114	METROPOLITANA									X	X		Alto	
	ACTIVIDADES DE EDICIÓN E IMPRESIÓN Y DE REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	115	LOCAL (A)				X		X	X	X	X	X		Bajo	
			LOCAL							X	X	X	X		Bajo	
			ZONAL							X		X	X		Medio	
	COQUIZACIÓN, FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE LA REFINACIÓN DEL PETRÓLEO Y COMBUSTIBLE	116	ZONAL							X		X	X		Medio	
	FABRICACIÓN Y/O MANIPULACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS, FIBRA, PLÁSTICO, CAUCHO.	117	LOCAL (A)				X		X	X		X	X		Bajo	
			ZONAL							X		X	X		Medio	
			METROPOLITANA									X	X		Medio	
	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, METALÚRGICOS, METAL, JOYAS, MAQUINARIA Y EQUIPO, VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REMOLQUES, AUTOPARTES Y LUJOS, OTROS TIPOS DE TRANSPORTE	118	LOCAL (A)				X		X	X		X	X		Medio	
			LOCAL						X	X	X	X	X		Medio	
			118	LOCAL (A)				X			X		X	X		Medio
		FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, METALÚRGICOS, METAL, JOYAS, MAQUINARIA Y	119	ZONAL							X		X	X		Medio

21 MAY 2014

011



CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.

CUADRO N° 3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD.															
USOS DEL SUELO				LOCALIZACIÓN											
TIPO	GRUPO	No UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL				COMERCIAL			MÚLTIPLE		INDUS-TRIAL	DOTA-CIONAL	VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**
				RESIDENCIAL NETA - R1	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZADOS EN EJES DETERMINADOS EN FICHAS - R2*	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS- R3	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA - R4	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	INDUSTRIAL	DOTACIONAL**	
4. INDUSTRIA															
EQUIPO, VEHICULOS AUTOMOTORES, REMOLQUES, AUTOPARTES Y LUJOS, OTROS TIPOS DE TRANSPORTE	120	ZONAL								X		X	X		Medio
		METROPOLITANA										X	X		Medio
FABRICACIÓN DE MUEBLES	121	METROPOLITANA										X	X		Medio
		LOCAL (A)				X			X	X	X	X		Medio	
	LOCAL							X	X	X	X		Medio		
	ZONAL							X		X	X		Medio		
	METROPOLITANA									X	X		Medio		
RECICLAJE (PROCESAMIENTO Y TRANSFORMACIÓN)	123	ZONAL							X		X	X		Medio	
		METROPOLITANA									X	X		Medio	

(\*) En Áreas de Actividad Residencial 2, localizarse únicamente en los ejes determinados en las fichas normativas

(\*\*) Calificación según la valoración de Impacto Ambiental para Expedientes 2010. Información recibida de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB. Estos niveles de impacto pueden ser variados por la autoridad ambiental competente en cualquier momento, y por ende, toda modificación se entenderá incorporadas al Plan de Ordenamiento Territorial.

Nivel de Impacto Ambiental según CDMB

Bajo

Medio

Alto

(\*) En Áreas de Actividad Residencial 2, localizarse únicamente en los ejes determinados en las fichas normativas

(\*\*) Calificación según la valoración de Impacto Ambiental para Expedientes 2010. Información recibida de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB. Estos niveles de impacto pueden ser variados por la autoridad ambiental competente en cualquier momento, y por ende, toda modificación se entenderá incorporada al Plan de Ordenamiento Territorial.

Nivel de Impacto Ambiental según CDMB	
Bajo	
Medio	
Alto	

011  
21 MAY 2014

**ANEXO 4.3**  
**FICHAS NORMATIVAS**

**011**  
**21 MAY 2014**

*Excl.*

## ANEXO 4.3.1

## Instructivo para el manejo de las Fichas Normativas

Para la correcta aplicación de las normas urbanísticas establecidas, se crea el instrumento de las Fichas Normativas, las cuales hacen parte integral del POT de Bucaramanga y como tal, están adoptadas mediante el acuerdo municipal correspondiente.

Estas fichas normativas, regulan de manera detallada los sectores a los cuales el Plan asignó los diferentes tratamientos urbanísticos, áreas de actividad y perfiles viales; y precisan las normas urbanísticas aplicables en cada predio que forma parte de los diferentes sectores normativos del área urbana del municipio.

El área urbana ha sido dividida en catorce (14) zonas normativas, los cuales presentan condiciones urbanísticas, vocacionales, topográficas, morfológicas, funcionales y socioeconómicas similares. Estos sectores han sido nombrados a partir de la zona más representativa de cada uno de éstos, así:

1. Zona normativa 1: Morronico.
2. Zona normativa 2: San Alonso
3. Zona normativa 3: Cabecera.
4. Zona normativa 4: Lagos.
5. Zona normativa 5: Provenza.
6. Zona normativa 6: Ciudadela.
7. Zona normativa 7: Vía a Girón.
8. Zona normativa 8: Centro.
9. Zona normativa 9: Occidente.
10. Zona normativa 10: San Francisco.
11. Zona normativa 11: Norte.
12. Zona normativa 12: Café Madrid.
13. Zona normativa 13: Colorados.
14. Zona normativa 14: Chimitá.

A cada una de las catorce (14) zonas corresponde una Ficha Normativa, la cual está compuesta por seis (6) planchas temáticas, que se describen a continuación:

**a. Plancha 1. Sistemas estructurantes.** Contiene directrices de ordenamiento urbano en el contexto ciudad – región, presentes en la zona normativa correspondiente: Sistema de movilidad, sistema de espacio público, estructura ecológica principal y operaciones urbanas estratégicas. Además presenta la localización la zona normativa dentro del área urbana, la comuna y los barrios que contiene.

**b. Plancha 2. Áreas de actividad y usos del suelo.** Muestra las áreas de actividad establecidas para la zona y un resumen de los usos del suelo que pueden desarrollarse en cada una de éstas. Es de aclarar que el régimen de usos del suelo está detallado en los Cuadros Anexos N° 1, 2 y 3 del acuerdo municipal que adopta el POT, los cuales deben ser consultados en detalle.

**c. Plancha 3. Edificabilidad.** Detalla el potencial constructivo de cada predio, en función de la relación de los índices de ocupación y construcción, tipología edificatoria, altura máxima permitida y aislamientos, entre otros. En esta plancha se muestran los sectores y subsectores normativos, producto del cruce de los tratamientos urbanísticos, con las áreas de actividad y la zonificación de restricciones a la ocupación. Es en los subsectores donde se precisa en detalle la edificabilidad permitida para cada uno de los predios que lo conforman.

**d. Plancha 4. Perfiles viales.** Muestra los perfiles normativos para cada una de las vías de la zona. Se anexan como soporte a estas planchas, los detalles y componentes de cada uno de los perfiles viales tipo.

**e. Plancha 5. Anteojardines / retrocesos frontales.** Contiene la norma sobre las dimensiones de los anteojardines y retrocesos frontales, que son exigidos para cada una de las manzanas o costados de manzana de la zona normativa.

**f. Plancha 6. Zonificación de restricciones a la ocupación.** Esta ficha contiene la determinante primordial, relacionada con la posibilidad o no, de la ocupación de un predio, y se configura como el punto de partida para el desarrollo de la edificabilidad en un predio; por tanto prima sobre las demás determinaciones de las planchas temáticas que componen la ficha normativa de cada zona. En esta plancha se sintetiza el estudio y clasificación de las áreas urbanas, a partir de las condiciones físicas, asociadas a factores de amenazas o riesgos naturales y limitantes para la localización de construcciones y asentamientos humanos, e incorpora las consideraciones sobre desarrollo seguro y sostenible, derivadas de la gestión del riesgo de desastres.



011  
21 MAY 2014

A continuación se presentan las instrucciones generales para la consulta de las fichas normativas y la aplicación de las normas urbanísticas para cada sector y subsector:

1. Para comenzar, identifique en la plancha general que contiene la delimitación de las catorce (14) zonas normativas, a cuál de éstas pertenece el predio objeto de consulta. Con el número que identifica la zona normativa seleccionada, diríjase a las fichas normativas, buscando el código correspondiente a la zona donde se ubica el predio (ejemplo, si el predio se ubica en la zona normativa 5, debe consultar las 6 planchas temáticas correspondientes a la ficha F-05).

Es de recordar, que para obtener la información completa sobre la normativa que debe cumplirse en cada predio, es necesario consultar la totalidad del texto del Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y sus anexos.

2. Una vez identificada la zona normativa, inicie la consulta de las seis (6) planchas temáticas correspondientes a ella.

A continuación se describe el proceso para consulta de cada una de las seis (6) planchas que conforman la ficha normativa correspondiente a la zona seleccionada:

**Plancha 1. Sistemas estructurantes (Plancha 1 de 6):**

a. Identifique en la parte inferior de la ficha, los datos generales del sector normativo, que incluye la grafica de localización en la zona urbana, las Comunas y los Barrios pertenecientes a cada zona normativa.

b. Conozca el contenido y símbolos de la leyenda o de los elementos que estructuran el sector normativo, conformado por:

- 1) Componentes del sistema de movilidad que incluye los subsistemas vial y de transporte.
- 2) Componentes del sistema de espacio público.
- 3) Estructura ecológica principal.
- 4) Operaciones urbanas estratégicas – OUE;

En las convenciones, identifique las correspondientes a límites, zonas deportivas, equipamientos y cuerpos de agua.

c. Localice el predio de su interés en el plano normativo, e identifique los sistemas estructurantes que inciden en el sector donde está ubicado. Se aclara que para conocer el trazado vial definitivo, es necesario consultar la plancha de perfiles viales.

**Plancha 2. Áreas de actividad y usos del suelo (Plancha 2 de 6):**

a. Localice el predio de su interés y determine el polígono en el que se encuentra, cuyo identificador (número y color) establece el área de actividad a la cual pertenece (ejemplo: C-2 color rojo).

b. Para establecer el área de actividad correspondiente y el uso del suelo permitido en el predio objeto de consulta, remítase a la columna "localización" de la tabla de usos del suelo, ubicada debajo del plano. Tenga en cuenta el identificador que ha sido determinado (siguiendo con el ejemplo, C-2 o color rojo). Proceda luego a consultar la unidad de uso en la columna "usos del suelo", buscando si es comercial, servicios y demás.

c. Identificado lo anterior, establezca en la tabla los usos o unidades de uso correspondientes, si en el área de actividad en la cual está el predio objeto de consulta, el uso deseado, es permitido como uso principal (P), complementario o compatible (C), o restringido (R). Es de anotar, que los usos que no estén determinados como principales, compatibles y/o restringidos, están prohibidos y por consiguiente la casilla aparece en blanco. En el cuadro "Notas" contiguo a la tabla de usos, encontrará las notas correspondientes a cada categoría de usos identificada (ejemplo: R(3) significa uso restringido, con la nota tres (3), es decir requiere plan de implantación).

d. Siguiendo con la tabla, en la columna denominada "categorías de uso y unidades de uso permitidas", identifique para cada categoría de uso (principal, complementario o restringido), el número de la unidad o unidades de uso que pueden desarrollarse en el predio objeto de consulta. Estas unidades de uso se identifican con números sin paréntesis (ejemplo: principal 3, complementario 17). Dichas unidades de uso (correspondientes a los números sin paréntesis) y las condiciones para su desarrollo, se detallan en el Cuadro anexo N° 2 "Clasificación de usos del suelo y distribución según área de actividad" del Acuerdo que adopta el Plan. Se aclara que las unidades de uso corresponden a la clasificación detallada de los diferentes usos que se pueden desarrollar en un predio (ejemplo: panadería, peluquería), y que es obligatoria la consulta de los Cuadros anexos 1, 2, y 3 del régimen de usos del suelo, antes de cualquier actuación sobre el predio.

e. Adicionalmente, según el uso que se vaya a desarrollar en el predio objeto de consulta, debe revisar las exigencias de estacionamiento correspondientes, las cuales encuentra en el Acuerdo Municipal que adopta el POT 2014 - 2027.

**Plancha 3. Edificabilidad** (Plancha 3 de 6):

- a. Localice el predio objeto de consulta e identifique el sector normativo donde se localiza, cuyo identificador es un número (ejemplo: 4), el cual se verifica en el cuadro ubicado dentro del plano en la parte inferior derecha. Los sectores normativos, definen zonas según el tratamiento urbanístico y su modalidad.
- b. Identificado el sector normativo (ejemplo: 4), proceda a determinar el subsector en el que se encuentra el predio objeto de consulta, cuyo identificador está conformado un número y una letra mayúscula (ejemplo: 4C), que indican las zonas con diferentes áreas de actividad en cada sector normativo.
- c. Remítase a las tablas de edificabilidad permitida (en la parte inferior de la plancha), y busque el sector y subsector para el predio de su interés (ejemplo: sector 4, subsector 4C); allí verifique los parámetros que aparecen en la primera columna del cuadro: Frente del predio, Índice de Ocupación, Índice de Construcción, Altura máxima permitida, y Tipología edificatoria, que aplican al predio.
- d. Revise las notas que aparecen debajo de los cuadros, y verifique si este subsector tiene notas particulares y consúltelas. Las notas generales son aplicables a todos los predios y complementan las normas de edificabilidad que se deben aplicar.
- e. Verifique las dimensiones de los aislamientos de acuerdo con la altura permitida en su predio, en los cuadros de "aislamientos" ubicados debajo de las notas.
- f. Tenga en cuenta que la aplicación de estas normas de edificabilidad está condicionada por la Zonificación de restricciones a la ocupación, contenidas en la plancha N° 6, donde se establece si se puede ocupar, modificar el predio, o no está permitido.

**Plancha 4. Perfiles viales** (Plancha 4 de 6):

- a. Identifique que vías están junto al predio objeto de consulta.
- b. Determine el tipo de perfil vial establecido, y proceda a consultar las gráficas para cada tipo de perfil vial, con el fin de verificar los componentes y dimensiones que deben ser cumplidas.

**Plancha 5. Antejardines / retrocesos frontales** (Plancha 5 de 6):

- a. Identifique el predio objeto de consulta normativa.
- b. Según la zona a la que pertenezca, están determinadas las dimensiones del antejardín o retroceso frontal.
- c. Para los antejardines, hay que consultar además de su dimensión, el retroceso que corresponda según la altura que vaya a tener la edificación.
- d. Consulte además el cuadro de voladizos permitidos y las notas particulares ubicadas en la parte inferior de la plancha.

**Plancha 6. Zonificación de restricciones a la ocupación** (Plancha 6 de 6):

- a. Identifique la ubicación del predio objeto de consulta.
- b. Determine la zona de restricción a la ocupación a la que pertenece dicho predio (ejemplo: 7) y consulte el cuadro correspondiente a la Ficha técnica de esta zona (ubicadas debajo del plano). En estos cuadros, se establecen las condiciones y restricciones para las actuaciones urbanísticas, los estudios técnicos que se deben desarrollar para los predios que hacen parte de ellas, y las acciones de prevención, mitigación y control. Recuerde que los referidos estudios técnicos deben anexarse a las solicitudes de licencia.
- c. Si la zona permite la ocupación, el predio puede ser desarrollado según el contenido de las demás fichas normativas antes descritas. Si se establece que no puede ser ocupado, recuerde que éstas condiciones priman sobre las demás normas urbanísticas y por consiguiente el predio, o parte de éste, según las zonas que contenga no podrá ser ocupado o modificado según sea el caso.
- d. Para el desarrollo de un predio se debe cumplir con las condiciones de manejo consignadas en la respectiva ficha técnica, según la zona a la que pertenezca. Si un predio se encuentra localizado dentro de más de una zona con restricciones a la ocupación, se debe cumplir con las exigencias sobre estudios técnicos, acciones de prevención, mitigación y control, y demás condicionantes de la zona de mayor restricción. Para el caso de la edificabilidad se deben respetar en cada predio los índices y las alturas establecidas en las fichas normativas, primando las limitaciones a la ocupación y edificabilidad según la zona o zonas de restricciones a la ocupación que le aplique.