



**Alcaldía de  
Bucaramanga**

# **MEMORIA JUSTIFICATIVA COMPONENTE URBANO**



**Revisión  
2021 - 2022**

**DESAFIOS POR SUPERAR**



## **ALCALDIA DE BUCARAMANGA**

**Arq. Joaquín Augusto Tobón Blanco**

Secretario de planeación

**Arq. Yolanda Blanco Vesga**

Subsecretaria de Planeación

**Arq. Lizi Amparo Del Pilar Valderrama Centeno**

Profesional Especializado secretaria de Planeación

## **EQUIPO TECNICO**

Ing. Jenny Fernanda Quintero Cala

Geo. Luis Alfredo Márquez Caicedo

Ing. Diana Alexandra Sánchez Virviescas

Biol. Omar Gustavo Reyes Garzón

Ing. Doris Amanda Cruz Pérez

Ing. Javier Francisco José Higuera Mora

Ing. Sergio Alonso Anaya

## TABLA DE CONTENIDO

COMPONENTE URBANO .....	1
INTRODUCCION .....	1
1 MODELO URBANO Y SISTEMAS ESTRUCTURANTES .....	1
1.1 SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS .....	1
1.1.1 Categorías de protección en suelo urbano .....	1
1.1.1.1 Áreas de conservación y protección ambiental urbano. ....	1
1.1.2 Sistema de Movilidad urbana.....	6
1.1.2.1 Situación actual .....	6
1.1.2.2 Propuesta.....	14
2 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES .....	20
2.1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS .....	20
2.1.1 Situación Actual.....	20
2.1.1.1 Caracterización de los tratamientos urbanísticos vigentes.....	20
2.1.2 Propuesta .....	25
2.1.2.1 Tratamiento de Desarrollo. ....	26
2.1.2.2 Tratamiento de Renovación Urbana. ....	26
2.1.2.3 Tratamiento de Mejoramiento Integral. ....	29
2.2 INCORPORACIÓN DE GESTIÓN DEL RIESGO EN EL COMPONENTE URBANO.....	33
2.2.1 Evaluación del POT vigente.....	33
2.2.1.1 Incorporación de la gestión del riesgo en el componente urbano vigente .....	36
2.2.2 Propuesta .....	37
2.2.2.1 Marco normativo.....	37
2.2.2.2 Resultado de los estudios básicos de amenaza .....	38
2.2.2.3 Desarrollo de la Propuesta .....	46
2.3 AREAS DE ACTIVIDAD .....	63
2.3.1 Situación Actual.....	63
2.3.1.1 Caracterización de las áreas de actividad.....	64
2.3.2 Propuesta .....	70
2.4 USO EN LA ESTRUCTURA URBANA .....	72
2.4.1 Situación Actual.....	73
2.4.2 Propuesta .....	78

## LISTADO DE TABLAS

Tabla 1.	Categorías de protección en suelo urbano .....	1
Tabla 2.	Categorías de uso para las áreas centrales o áreas núcleo .....	2
Tabla 3.	Categorías de uso para las áreas de conexión.....	3
Tabla 4.	Categorías de uso para las áreas de amortiguamiento .....	4
Tabla 5.	. Aislamientos según tipo de corriente .....	4
Tabla 6.	categorías de uso para las franjas de aislamiento de cuerpos hídricos .....	5
Tabla 7.	Normatividad relacionada con proyectos viales.....	8
Tabla 8.	Normatividad relacionada con ciclo-infraestructura .....	11
Tabla 9.	Normatividad relacionada con transporte. ....	13
Tabla 10.	Reglamentación Bici parqueaderos .....	13
Tabla 11.	Componentes del sistema de movilidad urbana.....	14
Tabla 12.	Transversal del Cristal .....	15
Tabla 13.	Conexión Bucaramanga - Cúcuta .....	16
Tabla 14.	Corredores Viales con Ciclorrutas .....	18
Tabla 15.	Tratamientos y sus modalidades. Acuerdo 011 de 2014.....	20
Tabla 16.	Tratamiento de Renovación Urbana .....	22
Tabla 17.	Modalidades Tratamiento MI .....	24
Tabla 18.	Asentamientos humanos legalizados y regularizados.....	25
Tabla 19.	Modalidades Tratamiento de Renovación Urbana .....	26
Tabla 20.	Áreas de cesión pública para sectores con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo (TR-1). ....	28
Tabla 21.	Porcentajes de suelo útil para Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritaria (VIP). ....	29
Tabla 22.	Modalidades Tratamiento MI .....	29
Tabla 23.	Categorías de zonificación de amenazas Urbanas del municipio de Bucaramanga, Acuerdo 011 de 2014.....	34
Tabla 24.	Leyenda del mapa de zonificación de amenaza por movimientos en masa del suelo urbano y expansión urbana del municipio de Bucaramanga.....	40
Tabla 25.	Leyenda del mapa de amenaza por inundación para el área urbana y expansión urbana del municipio.....	43
Tabla 26.	Leyenda del mapa de amenaza por encharcamiento urbano escala 1:5000... ..	44
Tabla 27.	Zonificación de amenazas naturales rural del municipio de Bucaramanga a partir de la superposición y priorización de categorías de amenaza de cada fenómeno natural. ....	45
Tabla 28.	Ficha Técnica Zona 1: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas. ....	48
Tabla 29.	Ficha Técnica Zona 2: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas. ....	49
Tabla 30.	Ficha Técnica Zona 3: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas. ....	50

Tabla 31.	Ficha Técnica Zona 4: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	51
Tabla 32.	Ficha Técnica Zona 5: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	51
Tabla 33.	Ficha Técnica Zona 6: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	52
Tabla 34.	Ficha Técnica Zona 7: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	53
Tabla 35.	Ficha Técnica Zona 8: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	54
Tabla 36.	Ficha Técnica Zona 9: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	55
Tabla 37.	Ficha Técnica Zona 10: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	56
Tabla 38.	Ficha Técnica Zona 11: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	57
Tabla 39.	Ficha Técnica Zona 12: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	57
Tabla 40.	Ficha Técnica Zona 13: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	58
Tabla 41.	Ficha Técnica Zona 14: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.	59
Tabla 42.	Áreas de Actividad Residencial	65
Tabla 43.	Áreas de Actividad Comercial	67
Tabla 44.	Áreas de Actividad Múltiple	68
Tabla 45.	Localización General Áreas de Actividad Múltiple	68
Tabla 46.	Áreas de Actividad Residencial	70
Tabla 47.	Sectores R2 con eje propuesto	71
Tabla 48.	Sectores con área de actividad Comerciales Propuestos	71
Tabla 49.	Condiciones asociadas a los usos, caso unidad 50.	75
Tabla 50.	Unidades de Uso a Ampliar	78
Tabla 51.	Condiciones para el uso del Suelo	80
Tabla 52.	Condiciones de uso del suelo	81
Tabla 53.	Tabla comparativa de unidades de uso según localización de áreas de actividad	81
Tabla 54.	Comparativo actividades económicas ADN - Unidades de Uso POT	83
Tabla 55.	Comparativo unidades económicas ADN Manzana 68 Cluster creativo y turístico y unidades de uso POT	84

## LISTADO DE FIGURAS

Figura 1.	Delimitación de las áreas de franjas de aislamiento de los cuerpos hídricos....	3
Figura 2.	Áreas de conservación y protección ambiental urbano.....	6
Figura 1.	Clasificación vial urbana – Acuerdo 011 de 2014.....	7
Figura 2.	Proyectos de Infraestructura vial ejecutados .....	9
Figura 3.	Plano indicativo de corredores viales para proyectos con ciclorrutas -POT 2014 .....	10
Figura 4.	Corredores con ciclo-infraestructura 2019.....	11
Figura 5.	Proyecto de Infraestructura vial TNS – tramo 6 .....	16
Figura 6.	Red de ciclo infraestructura existentes e indicativa para proyectos de ciclorrutas .....	17
Figura 7.	Centro Histórico Fundacional – Trafico Calmado .....	19
Figura 8.	Delimitación del Área de Estructuración Zonal – sector Norte – Surata. Suelos de Expansión.....	21
Figura 9.	Delimitación del Área de Estructuración Zonal – Chimita. Suelo Urbano.....	22
Figura 10.	Sectores con Tratamiento de Renovación Urbana.....	23
Figura 11.	Sectores con Tratamiento de Mejoramiento Integral.....	24
Figura 12.	Localización de Asentamientos Humanos Legalizados y regularizados.....	33
Figura 13.	Mapa U6 Amenazas naturales urbanas.....	35
Figura 14.	Metodología de zonificación básica de amenaza por movimientos en masa a escala 1:5000. ....	39
Figura 15.	Resultado del modelamiento de la amenaza por movimientos en masa básico del suelo urbano y expansión urbana del municipio de Bucaramanga escala 1:2000. ....	40
Figura 16.	Resultados del modelo de amenaza por inundación en el suelo urbano y expansión urbana del municipio de Bucaramanga.....	42
Figura 17.	Resultados del modelo de amenaza por inundación por encharcamiento en el suelo urbano del municipio de Bucaramanga.....	44
Figura 18.	Mapa de U-6 Zonificación de amenazas naturales en el suelo rural del municipio de Bucaramanga.....	45
Figura 19.	Mapa de restricción a la ocupación para la zona urbana y expansión urbana del municipio de Bucaramanga.....	47
Figura 20.	Mapa de zonificación El Pablón .....	60
Figura 21.	Zonificación de amenaza por movimientos en masa del sector Buenos Aires, Escenario Pseudo-Estático – Nivel Freático Superficial. ....	61
Figura 22.	Mapa de zonificación de zonas para la priorización de medidas de intervención estructurales y no estructurales en el sector Buenos Aires. ....	62
Figura 23.	Áreas de Actividad, Plan de Ordenamiento Territorial 2014.....	63
Figura 24.	Ficha Síntesis de Áreas de Actividad.....	64
Figura 25.	Localización General del Área de Actividad Residencial.....	65
Figura 26.	Sectores R2.....	66
Figura 27.	Localización Áreas de actividad Comercial.....	67
Figura 28.	Sectores con Áreas de Actividad Industrial.....	69
Figura 29.	Sectores Áreas de Actividad Dotacional .....	70
Figura 30.	Comparativo usos del Suelo IGAC - Comercio .....	72

Figura 31.	Zonas Homogéneas - Usos IGAC – 2019 Comercio e Industria. ....	73
Figura 32.	Clasificación de los usos por Tipo, Grupo y Unidad .....	74
Figura 33.	Comportamiento de algunas de las unidades de usos respecto al espacio público .....	76
Figura 34.	Unidad de Uso Modificada.....	79
Figura 35.	Unidad de Uso Residencial con eje – sin eje Modificada .....	80
Figura 36.	polígono Centro Histórico Funcional POT – ADN .....	82

## COMPONENTE URBANO

### INTRODUCCION

## 1 MODELO URBANO Y SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.1 SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS

#### 1.1.1 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.

**Tabla 1. Categorías de protección en suelo urbano**

Categorías	Subcategorías	Localización
<b>1. Áreas de conservación y protección ambiental urbano - Estructura Ecológica Urbana</b>	Áreas Centrales o Núcleo	Parques metropolitanos: La Esperanza, Escarpes y Laderas Norte y Sur, Parque Morrorico, Quebrada las Mojarras, Quebrada el Macho, La Flora
	Áreas de Conexión	Áreas aferentes al río de Oro, Parque Lineal Quebrada la Iglesia,
	Áreas de Amortiguamiento	Ladera Barrio la Independencia, Quebrada Chiquita (Sector Cristal)
	Ronda hídrica o aislamiento mínimo de protección en cauces de fuentes hídricas	Franjas de aislamiento de los cuerpos hídricos, 30 metros para cauces principales y 15 metros para cauces secundarios.
<b>2. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios</b>	Manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos	Área para la disposición final de residuos sólidos Disposición de residuos de construcción "Parque S.A" - Km 4 - Autopista Girón Antigua Ladrillera Bucaramanga
	Sistemas de potabilización y distribución de agua	PTAP La Flora
	Sistemas generadores y distribuidores de energía	Redes de transmisión de energía y las distancias de seguridad
<b>3. Áreas de riesgo no mitigable</b>		Sector Villa Lina parte baja del barrio El Pablón, Sector noroccidental del barrio Villa Rosa y el Barrio Villa Helena

Fuente: Equipo técnico POT

#### 1.1.1.1 Áreas de conservación y protección ambiental urbano.

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible – MADS definió en el año 2015 los lineamientos para la Identificación de la Estructura Ecológica Principal en áreas urbanas (EEPU), el marco metodológico propuesto por la guía, parte del entendimiento de las áreas

urbanas como un “Sistema Urbano”, en el cual las interacciones de sociedad-ambiente determinan la estructura dinámica y función del entorno urbano.

Estas interacciones pueden entenderse como una red ecológica, en la cual los ecosistemas se encuentran vinculados a través de un flujo de organismos e interacciones con el paisaje urbano, cuyo objetivo principal es mantener la conservación de especies, hábitats y servicios de los ecosistemas.

Los componentes de las áreas de conservación y protección ambiental urbano se identifican en el mapa G-4A denominado “Áreas de conservación y protección ambiental urbano”.

Así mismo, la reglamentación de los usos para las categorías de conservación y protección urbana se construyen a partir de las definiciones establecidas en el Decreto 1076 de 2015 para las áreas del sistema nacional de áreas protegidas (antiguo Decreto 2372 de 2010), estas definiciones se consignan en el anexo 4.2.5 “Definiciones para las diferentes categorías de uso, actividades permitidas y condiciones para su desarrollo” del presente Plan de Ordenamiento Territorial”.

- a. **Áreas centrales o áreas núcleo:** Compuesta por mosaicos de hábitats y/o ecosistemas con una alta calidad ecológica en relación con el paisaje urbano.

Las áreas núcleo están delimitadas a partir de la valoración realizada de las coberturas naturales y los servicios ecosistémicos presentes en el área urbana por el Instituto Alexander Von Humboldt en el año 2018 y precisadas el equipo técnico POT, así mismo en esta categoría se incluyen las áreas de los parques metropolitanos Esperanza, Escarpes y Laderas Norte y Sur, Parque Morrónico, Quebrada las Mojanas, Quebrada el Macho.

La reglamentación de los usos para esta categoría se enuncia a continuación.

**Tabla 2. Categorías de uso para las áreas centrales o áreas núcleo**

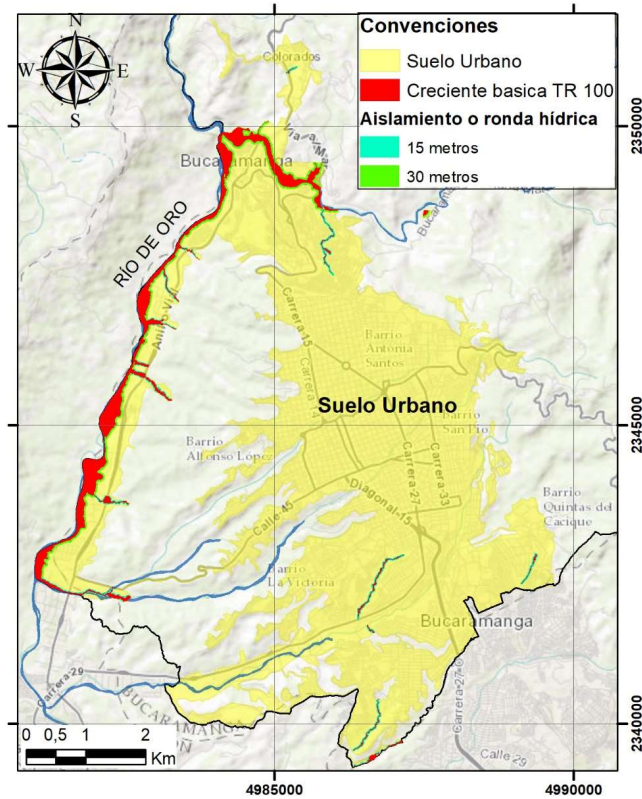
CLASIFICACIÓN	USO	ACTIVIDADES
<b>Uso Principal:</b>	Preservación	- Mantener la composición, estructura y función de la biodiversidad, conforme su dinámica natural y evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.
	Restauración	-Restauración y/o rehabilitación ecológica
<b>Uso Compatible:</b>	Conocimiento	-Educación ambiental, investigación, monitoreo
<b>Uso Condicionado:</b>	Disfrute	-Recreación pasiva
	Sostenible	-Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos
* Ver definiciones en el anexo 4.2.5 “Definiciones para las diferentes categorías de uso, actividades permitidas y condiciones para su desarrollo” del presente Plan de Ordenamiento Territorial		

Fuente: Equipo técnico POT

- b. **Áreas de conexión:** Sirven para unir y mantener conexiones ecológicas o ambientales indispensables para facilitar el movimiento e intercambio genético entre los organismos incluyendo el hombre a través del paisaje urbano.

Las áreas de conexión incorporan la delimitación de la creciente básica TR 100 (tasa de retorno de la creciente de agua en un periodo de cien años), para los diferentes cuerpos hídricos del área urbana, clasificándolos así según el volumen de agua que estos entregan(ver Figura 1).

**Figura 1. Delimitación de las áreas de franjas de aislamiento de los cuerpos hídricos**



Fuente: Equipo técnico POT

Es importante acotar que esta franja ya estaba identificada, en la categoría de ronda hídrica en el mapa en el mapa G-4 Estructura ecológica principal del Acuerdo 011 de 2014, y que el presente plan se actualiza conforme a los resultados del estudio básico para la gestión del riesgo del presente plan, en cumplimiento de la determinante ambiental consignada en el numeral 7.5 “Aislamientos mínimos en cauces” de la norma técnica para el control de la erosión y para la realización de estudios geológicos e hidrológicos en el área de jurisdicción de la CDMB Resolución 1294 de 2009.

La reglamentación de los usos para esta categoría se enuncia a continuación.

**Tabla 3. Categorías de uso para las áreas de conexión**

<b>Clasificación</b>	<b>Uso</b>	<b>Actividades</b>
<b>Uso Principal:</b>	Preservación	- Mantener la composición, estructura y función de la biodiversidad, conforme su dinámica natural y evitando al máximo la intervención humana y sus efectos
	Restauración	- Restauración y/o rehabilitación ecológica
<b>Uso Compatible:</b>	Conocimiento	-Educación ambiental, investigación, monitoreo
	Sostenible	- Obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas
<b>Uso Condicionado:</b>	Disfrute	-Recreación pasiva
	Sostenible	-Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos

*\* Ver definiciones en el anexo 4.2.5 "Definiciones para las diferentes categorías de uso, actividades permitidas y condiciones para su desarrollo" del presente Plan de Ordenamiento Territorial*

\* Ver definiciones en el anexo 4.2.5 "Definiciones para las diferentes categorías de uso, actividades permitidas y condiciones para su desarrollo" del presente Plan de Ordenamiento Territorial

Fuente: Equipo técnico POT

- c. **Zonas de amortiguamiento:** Zonas de transición alrededor de las áreas centrales o de conexión y urbanas, con pendientes superiores al 57%, que logran proporcionar una función de protección para mitigar o filtrar perturbaciones externas, reducir la amenaza por fenómenos de remoción en masa y conservar la biodiversidad urbana y sus servicios ecosistémicos.

Las áreas de amortiguamiento se delimitan a partir de las áreas con pendientes superiores a 57% (30°) que no están urbanizadas, y que corresponden principalmente a bordes o escarpes de ladera, no aptas para la construcción y que en algunos casos cuentan con coberturas naturales que contribuyen a reducir las amenazas por fenómenos naturales especialmente la remoción en masa.

Así mismo, en esta categoría se incluyen los aislamientos de corona y pie de talud definidos en la resolución 1294 de 2009 expedida por la CDMB o la norma que la modifique adicione o sustituya.

La reglamentación de los usos para esta categoría se enuncia a continuación.

**Tabla 4. Categorías de uso para las áreas de amortiguamiento**

<i>Clasificación</i>	<i>Uso</i>	<i>Actividades</i>
<b>Uso Principal:</b>	<i>Preservación</i>	- Mantener la composición, estructura y función de la biodiversidad, conforme su dinámica natural y evitando al máximo la intervención humana y sus efectos
	<i>Restauración</i>	- Restauración y/o rehabilitación ecológica
<b>Uso Compatible:</b>	<i>Conocimiento</i>	-Educación ambiental, investigación, monitoreo
	<i>Sostenible</i>	- Medidas estructurales para la reducción del riesgo
<b>Uso Condicionado:</b>	<i>Disfrute</i>	-Recreación pasiva
	<i>Sostenible</i>	-Agricultura urbana y periurbana
		-Manejo de residuos orgánicos para compost
		-Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos
* Ver definiciones en el anexo 4.2.5 "Definiciones para las diferentes categorías de uso, actividades permitidas y condiciones para su desarrollo" del presente Plan de Ordenamiento Territorial		

Fuente: Equipo técnico POT

- d. **Ronda hídrica o aislamiento mínimo de protección en cauces de fuentes hídricas:** Corresponden a las franjas del suelo urbano, paralelas a la delimitación de la crecienta básica para un periodo de retorno de 100 años – TR 100 sobre los cauces de drenajes principales y secundarios, en los cuales se establecen las siguientes directrices.

1. En franjas de aislamiento aferentes a cauces permanentes o drenajes de invierno localizadas en las áreas urbanas, la distancia mínima de aislamiento se determina según el siguiente cuadro:

**Tabla 5. . Aislamientos según tipo de corriente.**

<i>Tipo de Corriente</i>	<i>Definición</i>	<i>Afluentes</i>	<i>Ronda Hídrica</i>
<i>Principal o de primer orden</i>	<i>Corresponde a los ríos determinados como principales por su caudal y longitud</i>	<i>Río Surata</i>  <i>Río de Oro</i>	<i>Componente hidrológico: 30 m a cada lado del cauce medido desde la crecienta básica para un periodo de retorno de 100 años TR 100.</i>

<b>Tipo de Corriente</b>	<b>Definición</b>	<b>Afluentes</b>	<b>Ronda Hídrica</b>
Segundaria o de segundo orden	Corresponde a las quebradas afluentes de los drenajes principales o de primer orden	Quebrada la Iglesia	Componente hidrológico: 20 m cada lado del cauce medido desde la crecienta básica para un periodo de retorno de 100 años TR 100.
Terciaria o de tercer orden	Corresponde a las quebradas o escorrentías afluentes de los sistemas primeros o secundarios	Cañada El Carrasco , Cañada El Salado , Caño Picho ó Quebrada Picha , Quebrada Argelia o Cantera , Quebradas Canelo , Cantera Chapinero , Chiquita , Chocoa , Cuyamita ó Pantano , Dos Aguas , El Macho , El Salado , La Cuellar , Quebrada La Flora ó Quebrada La Terraza , La Joya , La Picha , La Rosita - Chimitá , Las Navas , Mojarra , Nariño , Quinquina, e innominados.	Componente hidrológico: 15 m cada lado del cauce medido desde la crecienta básica para un periodo de retorno de 100 años TR 100.

Fuente: Equipo técnico POT

- Dentro de las áreas aislamientos de cuerpos hídricos, 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.
- 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.

La **Ronda hídrica o franjas de aislamiento de los cuerpos hídricos** se delimitan a partir de la delimitación de la crecienta básica para un periodo de retorno de 100 años - TR100 y de la clasificación hidrológica de los drenajes principales (caudal básica superior a 100 m<sup>3</sup>) en los cuales se delimita una franja de protección de 30 metros y en los drenajes secundarios (caudal básica inferior a 100m<sup>3</sup>) se delimita una franja de protección de 15 metros (ver Figura 1).

La reglamentación de los usos para esta categoría se enuncia a continuación.

**Tabla 6. categorías de uso para las franjas de aislamiento de cuerpos hídricos**

<b>Clasificación</b>	<b>Uso</b>	<b>Actividades</b>
<b>Uso Principal:</b>	Preservación	- Mantener la composición, estructura y función de la biodiversidad, conforme su dinámica natural y evitando al máximo la intervención humana y sus efectos
	Restauración	- Restauración y/o rehabilitación ecológica
<b>Uso Compatible:</b>	Conocimiento	-Educación ambiental, investigación, monitoreo
	Sostenible	- Medidas estructurales para la reducción del riesgo
<b>Uso Condicionado:</b>	Disfrute	-Recreación pasiva

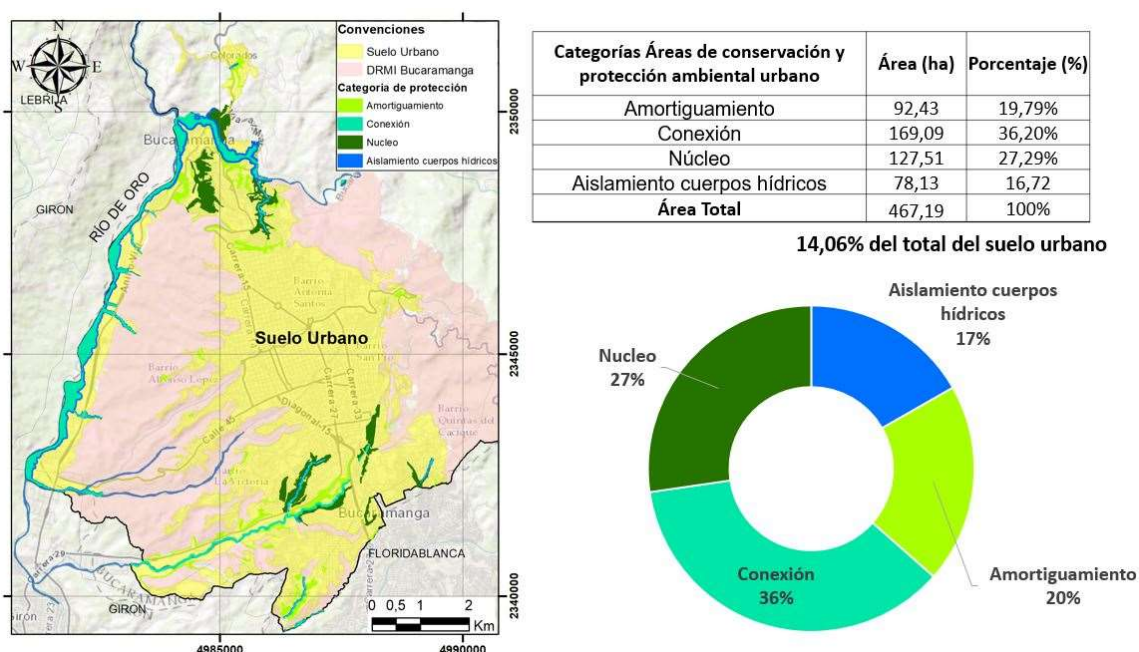
Clasificación	Uso	Actividades
* Ver definiciones en el anexo 4.2.5 "Definiciones para las diferentes categorías de uso, actividades permitidas y condiciones para su desarrollo" del presente Plan de Ordenamiento Territorial		

Fuente: Equipo técnico POT

El desarrollo de este artículo se da en cumplimiento del numeral 7.5 "Aislamientos mínimos en cauces" de la norma técnica para el control de la erosión y para la realización de estudios geológicos e hidrológicos en el área de jurisdicción de la CDMB Resolución 1294 de 2009.

La delimitación cartográfica de las áreas de conservación y protección ambiental urbano abarca un total de 467,19 ha que representan un 14,06% del suelo urbano (ver Figura 2).

**Figura 2. Áreas de conservación y protección ambiental urbano**



Fuente: Equipo técnico POT

## 1.1.2 Sistema de Movilidad urbana

### 1.1.2.1 Situación actual

El Plan de Ordenamiento Territorial – POT (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014), definió el sistema de movilidad urbana como un conjunto jerarquizado e interdependiente donde interactúan:

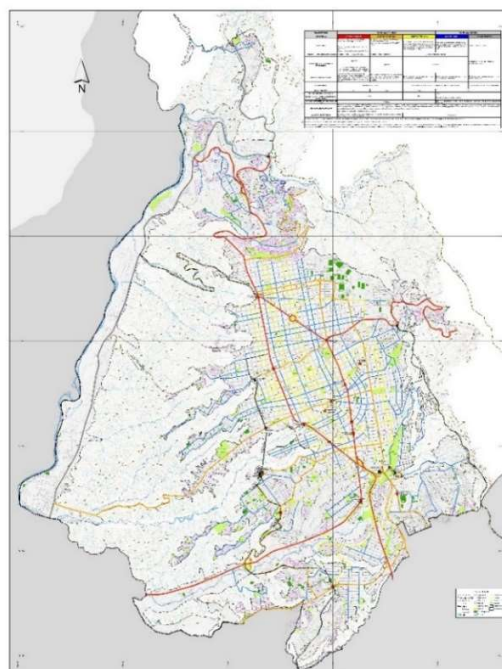
- 1) Subsistema de infraestructura vial general.
- 2) Subsistema de transporte.

### 3) Subsistema de estacionamientos y parqueaderos.

Cuyo objetivo se orienta desde lo económico, social, territorial, ambiental e institucional, en fortalecer el modelo de movilidad del territorio para garantizar y mejorar las condiciones de acceso, articulación, conectividad e integración urbana y metropolitana.

Para cada uno de los subsistemas se definen las condiciones, características y acciones para su funcionamiento y manejo. Establece los proyectos de infraestructura vial vehicular, intersecciones y corredores, la red peatonal de mejoramiento y los corredores con ciclorrutas como se soportan en el “DTS urbano numeral 1.2.4. Sistema de Movilidad Urbana”.

**Figura 1. Clasificación vial urbana – Acuerdo 011 de 2014**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

De acuerdo con las dinámicas del desarrollo de la ciudad y su incidencia en la región durante la vigencia del Plan, las acciones implementadas en materia de planificación y movilidad, las reglamentaciones nacionales y metropolitanas, se evidencian los siguientes aspectos:

#### *1.1.2.1.1 Subsistema de Infraestructura Vial.*

Respecto a la clasificación vial urbana el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal No.011 de 2014) determinó:

- La jerarquización de la red arterial y local

- Las características y condiciones de funcionamiento.
- Las dimensiones de los perfiles, estándares y tipología vial.
- Los proyectos de infraestructura vial vehicular, tipo, grupo y prioridad.
- Estableció el marco normativo de carácter técnico para el diseño de elementos de articulación y conexión vial.

#### 1.1.2.1.1.1 *Proyectos de Infraestructura.*

Atendiendo a las dinámicas del desarrollo de la ciudad, el Área Metropolitana de Bucaramanga, a partir de la implementación de estudios y diseños definitivos de proyectos viales, definió, adicionó y modificó algunos trazados de proyectos de infraestructura vial, con el fin de orientar el ordenamiento de los municipios que la integran y facilitar la armonización de los Planes de Ordenamiento, para lo cual se hace necesario incorporar los en la clasificación vial y en los perfiles viales normativos.

**Tabla 7. Normatividad relacionada con proyectos viales.**

<b>Norma</b>	<b>Objeto y contenido específico</b>
Acuerdo Metropolitano No 005 de 2016	Se incorporan dos nuevos proyectos de carácter metropolitano, Transversal El Cristal: Metropolitana Terciaria, Troncal El Bueno – anillo vial metropolitano secundario.
Acuerdo Metropolitano No 007 de 2018	Por medio del cual se adiciona al sistema vial metropolitano primario y se definen sus características espaciales el numeral No 68 conexión Bucaramanga- Cúcuta.
Acuerdo Metropolitano No 014 de 2019	Por medio del cual se modifica el trazado de la TNS en el tramo II definido en el Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011

Fuente: Equipo Técnico POT

De acuerdo con los proyectos viales vehiculares previstos en el Plan de Ordenamiento y la priorización para su ejecución soportada en el estudio de Movilidad del Área Metropolitana 2010, se adelantó la ejecución de obras de intersecciones viales correspondientes a:

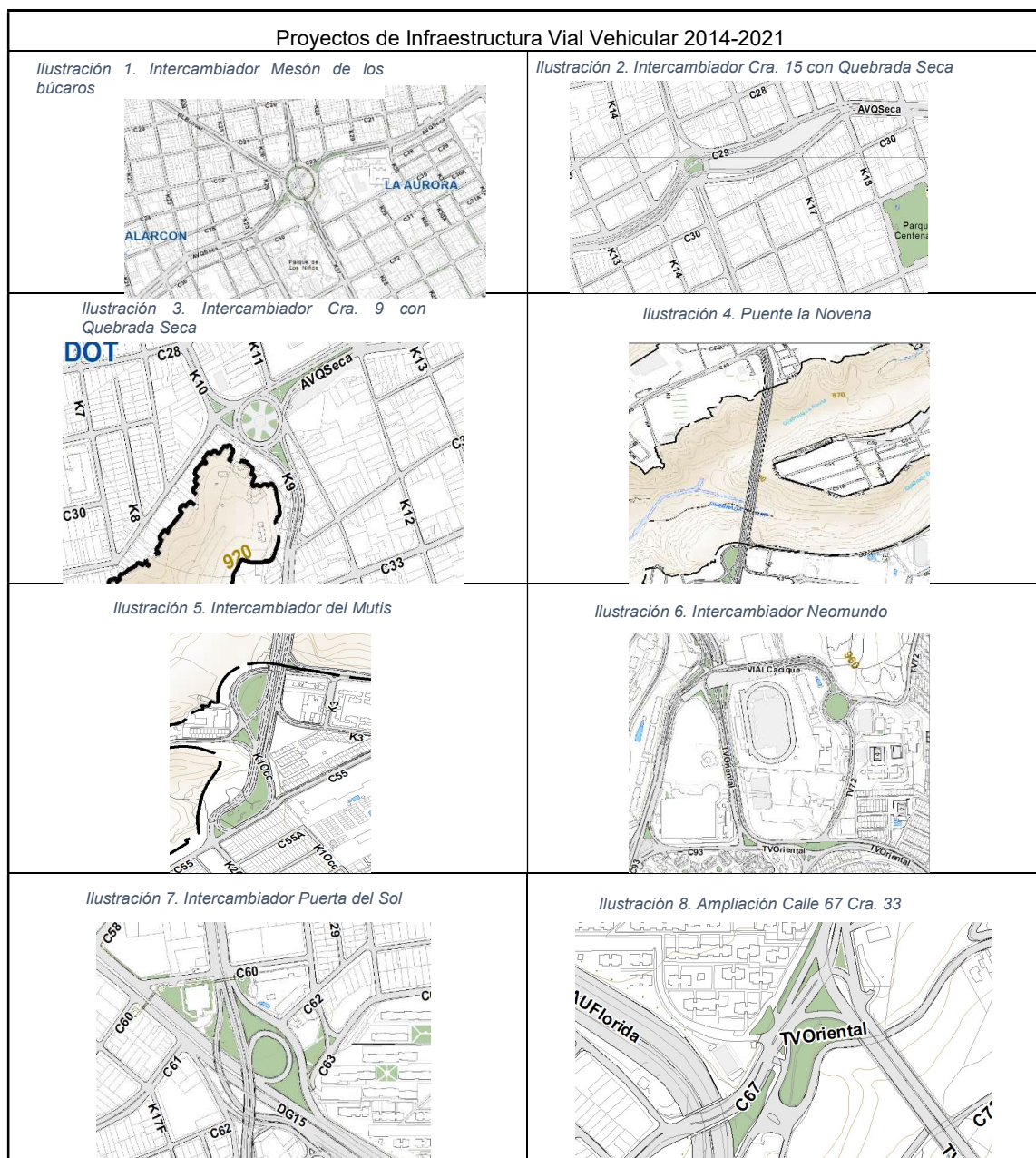
- Intercambiador carrera 15 con Avda. Quebrada seca,
- Intercambiador Carrera 27 con Avda. Quebrada Seca,
- Intercambiador TNS - Tramo 2 Avda. Quebrada Seca con Carrera 9,
- intercambiador de Neomundo,
- Terminación de la construcción del Viaducto de la carrera novena,
- TNS - Tramo 3C - Intercambiador del Mutis,
- Ampliación del tercer carril puente García Cadena,

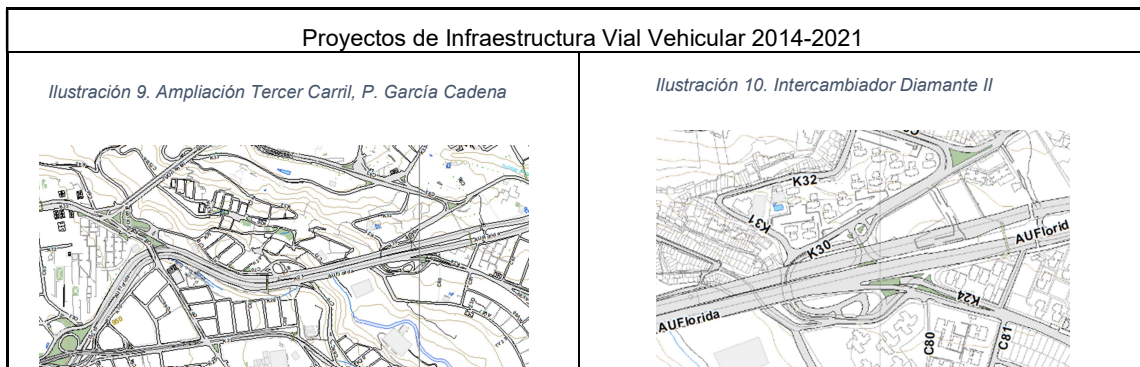
De otra parte, se adelantaron otras actuaciones territoriales que no se tenían contemplados en el Plan correspondientes a:

- Intercambiador Puerta del Sol,
- Ampliación Calle 67 con Carrera. 33,
- Intercambiador Diamante II,

Por lo cual se hace necesario articular los citados proyectos en la cartografía urbana del Plan.

**Figura 2. Proyectos de Infraestructura vial ejecutados**





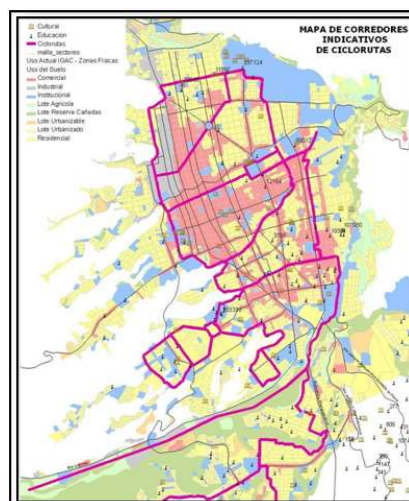
Fuente: Equipo Técnico POT

#### 1.1.2.1.1.2 Corredores viales de ciclorrutas.

El Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal No.011 de 2014) respecto a las ciclorrutas, determinó:

- La red de ciclorrutas como parte de la infraestructura para modos alternativos,
- Estándares para ciclorrutas teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 798 de 2010 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- La implementación en las arterias terciarias y en las vías locales nivel 1 aislada de la calzada con separación o con desnivel y en las vías locales 2 aisladas de la calzada sin desnivel. Así mismo establece que las vías arterias primarias y secundarias no se permite en la calzada el desarrollo de ciclorrutas.
- Los corredores viales con ciclorruta y señala expresamente que es un listado indicativo.

**Figura 3. Plano indicativo de corredores viales para proyectos con ciclorrutas -POT 2014**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

Frente a la ciclo-infraestructura a través de disposiciones nacionales y metropolitanas se definieron parámetros, lineamientos y directrices orientadas a consolidar la bicicleta como

un medio de transporte, como eje integrador de transporte, más allá de ser una alternativa de recreación. Por lo cual se debe ampliar y ajustar los estándares y las normas establecidas en el POT.

**Tabla 8. Normatividad relacionada con ciclo-infraestructura**

<b>Norma</b>	<b>Objeto y contenido específico</b>
Resolución No 1885 de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte	Se adopta el Manual de señalización vial, dispositivos uniformes para la regulación del tránsito en calles, carreteras y ciclorrutas de Colombia.
Guía Cicloinfraestructura- Colombia 2016	Define lineamientos, diseños, e implementación de infraestructura para el uso de bicicletas en Colombia. Presenta recomendaciones de diseño de infraestructura para incluir a las bicicletas de manera adecuada en las políticas urbanas, y facilitar el desplazamiento equitativo, seguro y eficiente
Resolución No. 3258 de 2018 expedida por el Ministerio de Transporte	Se adopta la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas.
Acuerdo Metropolitano No 033 de 2015	plan Integral de desarrollo del área metropolitana 2016-2026) Instrumento de planificación de largo plazo para la coordinación, direccionamiento y programación de desarrollo metropolitano sustentable
Acuerdo Metropolitano No 010 de 2018.	Se declara como hecho metropolitano, la estrategia de la bicicleta, como medio de transporte en el área metropolitana de Bucaramanga. Como norma obligatoria general que debe incorporarse en los Planes de ordenamiento territorial y que debe armonizarse con el plan maestro de movilidad metropolitano
Decreto Nacional 1077 de 2015	Art. 2.2.3.5.2.3 reglamenta estándares para las ciclorrutas.

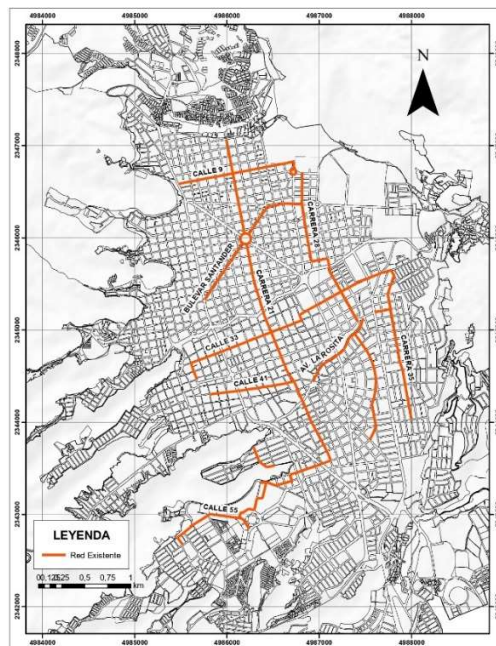
Fuente: Equipo Técnico POT

Respecto a la red de ciclorrutas, la estrategia de la bicicleta adoptada a través del Acuerdo Metropolitano No. 010 de 2018, redefinió la red de ciclo-infraestructura prevista en el Acuerdo, en un horizonte de ejecución al año 2019, 2025 y 2030 con una longitud de 70 kilómetros.

En cumplimiento con lo previsto para el año 2019 se ejecutaron aproximadamente 18.0 kilómetros de ciclo-infraestructura como parte de la red metropolitana. Así mismo se implementaron acciones para fortalecer la infraestructura y las condiciones de seguridad requeridas para el uso adecuado.

Por lo cual es necesario incorporar al POT, los trazados, así como su inclusión en los componentes de los perfiles viales por constituir determinante de ordenamiento territorial en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

**Figura 4. Corredores con ciclo-infraestructura 2019**



Fuente: Acuerdo Metropolitano - Estrategia de la Bicicleta

#### 1.1.2.1.2 Subsistema de Transporte.

El Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal No.011 de 2014) establece respecto al subsistema de transporte:

- La clasificación según el tipo de servicio, objeto desplazado y tipo de vehículo.
- Componentes del sistema de transporte, transporte de pasajeros y transporte alternativo.
- Elementos de transporte público de pasajeros, conformado por:
  - 1) El Sistema Integrado de Transporte Masivo.
  - 2) Transporte Público Colectivo, que comprende el urbano y el intermunicipal.
  - 3) Sistema Integrado de Transporte Público: define las rutas troncales, pretroncales, alimentadoras, terminales de integración, estaciones de parada, portales, patios, talleres y paraderos.
  - 4) Transporte Público Individual.
  - 5) Transporte particular o privado industrial
- Clasifica como componentes del transporte alternativo, la red de ciclorrutas y la red de cables aéreos

En relación con el sistema de transporte, la Ley 1811 de 2016 reglamentó la bicicleta como medio principal de transporte, para mejorar la movilidad urbana. Así mismo implementó el uso de bicicletas dentro de los SITM garantizando la seguridad y comodidad de los usuarios.

De otra parte, el Decreto Nacional 1079 de 2015 reglamenta el transporte por cable; por lo cual es necesario sustituir la categoría de modos alternativos y desligar lo correspondiente a cada modo de transporte; cables aéreos y ciclo-infraestructura.

**Tabla 9. Normatividad relacionada con transporte.**

<b>Norma</b>	<b>Objeto y contenido específico</b>
Ley 1811 de 2016	Por la cual se otorgan incentivos para promover el uso de la bicicleta en el territorio nacional como medio de transporte
Decreto Nacional 1079 de 2015	Art. 2.2.5.1.1. Reglamentar el transporte público por cable

Fuente: Equipo Técnico POT

#### **1.1.2.1.3 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. Regulado de conformidad con los parámetros del Acuerdo 065 de 2006, el Decreto 067 de 2007 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Se establece respecto a este subsistema:

- La inclusión de los edificios destinados a parqueaderos públicos y privados, así como la posibilidad de estacionamiento temporal sobre vía pública.
- Define entre los objetivos regular el estacionamiento temporal en paralelo sobre las vías públicas determinadas para tal efecto, generando la posibilidad de aprovechamiento económico del espacio público.
- Establece la adecuación de zonas para el estacionamiento temporal sobre vía pública, a través del aprovechamiento económico del espacio público.

Respecto a la operación del subsistema de estacionamiento y parqueaderos no se identifican las bahías de estacionamiento existentes y aprobadas a través de actuaciones urbanísticas. Necesario para la supervisión y gestión de la Dirección de Tránsito de Bucaramanga; por lo cual es necesario disponer de un inventario.

En materia de reglamentación a través del Acuerdo 019 de 2020 se reglamenta la obligatoriedad de Bici parqueaderos en los parqueaderos abiertos al público

**Tabla 10. Reglamentación Bici parqueaderos**

<b>Norma</b>	<b>Objeto y contenido específico</b>
Acuerdo Municipal No. 019 de 2020	Por medio del cual se establece la obligatoriedad de la adecuación de bici-parqueaderos en los parqueaderos abiertos al público de la ciudad.

Fuente: Equipo Técnico POT

### 1.1.2.2 Propuesta

A partir de la actualización normativa relacionada con la movilidad, las actuaciones en el territorio durante la vigencia del Plan y con la finalidad de articular la planificación con las decisiones y condiciones del sistema de movilidad como elemento estructurante del modelo territorial, se propone:

- Integrar las decisiones metropolitanas y nacionales relacionadas con el sistema de movilidad en el marco de los objetivos y estrategias de integrar la planificación municipal con la regional y metropolitana.
- Incorporar y actualizar los proyectos asociados al sistema de movilidad implementados durante la vigencia de corto plazo del Plan de Ordenamiento, (ciclorrutas, intercambiadores y corredores, perfiles viales).

De manera particular, en el proceso de revisión del POT, se plantea:

- 1) Renombrar, redefinir e incluir las nuevas terminologías y categorías, a la estructura de los componentes del sistema de movilidad urbana, (cuadro N. 25 del artículo 97; artículo 138, 154) con fundamento en las nuevas disposiciones normativas y consecuentemente con el sistema de movilidad municipal, así:

- En el subsistema de infraestructura vial y de transporte la ciclo-infraestructura como componente que se desarrolla a través de la red de ciclorrutas.
- En el Transporte Individual como componente del subsistema de transporte, los elementos deben ser: el transporte en bicicletas y transporte peatonal.
- El subsistema de estacionamientos debe incorporar los estacionamientos para bicicletas y motos, conforme a la Guía-ciclo infraestructura-Colombia 2016.

**Tabla 11. 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. Perfiles Normativos</b>
				Pasos a desnivel
	Infraestructura vial peatonal	Red de vías peatonales		Intersecciones viales
				<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>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ciclorrutas</li> <li>• Ciclo bandas</li> </ul>
TRANSPORTE	Transporte de Carga	Plataformas logísticas		
	Transporte de pasajeros	Transporte público masivo	Sistema Integrado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rutas</li> <li>• Terminales</li> <li>• Estaciones</li> <li>• Portales, patios y talleres</li> <li>• Paraderos</li> </ul>

SUBSISTEMA	COMPONENTES	ELEMENTOS		UNIDADES
			de Transporte Público	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vehículos</li> </ul>
		Transporte público colectivo		<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbano</li> <li>Intermunicipal</li> </ul>
		Transporte público individual		<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbano</li> <li>Intermunicipal</li> </ul>
		Transporte particular		<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbano</li> <li>Intermunicipal</li> </ul>
		Transporte Cables aéreos		<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbano</li> </ul>
	<b>Transporte Individual</b>	Transporte vehículos no motorizados (Bicicleta, Patineta)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbano</li> <li>Intermunicipal</li> </ul>
		Transporte peatonal		<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbano</li> </ul>
<b>ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En predios privados y bienes fiscales (en superficie, edificaciones especializadas en altura y/o subterránea).</li> <li>En espacio público en superficie o subterráneo bajo parques o plazas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estacionamiento para vehículos</li> <li>Estacionamiento para motos</li> <li>Estacionamiento para bicicletas</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbano</li> <li>Intermunicipal</li> </ul>

Fuente, Equipo Técnico POT

2) Adicionar a la clasificación de la red de vías arterias, las modificaciones y ajustes a la cartografía realizados mediante los Acuerdos Metropolitanos No. 005 de 2016, No. 007 de 2018 y No. 014 de 2019, así:

- Delimitar y complementar el artículo 105 denominado “Vías arterias terciarias” y grafico 9 cuadro 28 del artículo 121 del Acuerdo 011 de 2014, el proyecto vial “Transversal del Cristal” el cual conecta con el anillo vial Floridablanca – Girón definido en el Acuerdo Metropolitano No. 005 de 2016 y modificado en el Acuerdo Metropolitano No. 014 de 2019.

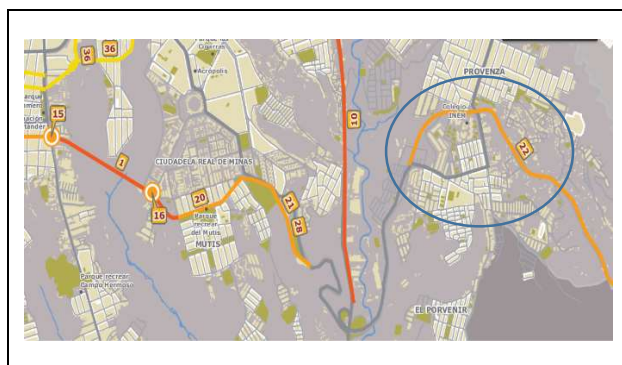
**Tabla 12. Transversal del Cristal**

Código	Nombre Proyecto	Jerarquía	Longitud	Municipio
66	Transversal del Cristal	Metropolitana terciaria	1.33km	Bucaramanga – Girón - Floridablanca

Fuente: Equipo Técnico POT

- Modificar numeral del artículo 104 y ajustar el trazado de la Troncal Norte Sur – Tramo 6ª identificado con el código 20 cuadro 28, grafica 9, Artículo 121, redefinido en el Acuerdo Metropolitana No. 014 de 2019 a partir del proyecto denominado “Troncal el Bueno – Anillo Vial” establecido en el Acuerdo Metropolitano No. 005 de 2016.

**Figura 5. Proyecto de Infraestructura vial TNS – tramo 6**



Fuente: Equipo técnico POT

- Complementar el numeral 7 del Artículo 103 del Acuerdo municipal No. 011 con el perfil vial del proyecto “Conexión Bucaramanga – Cúcuta” comprendida entre el Parque del Agua y el K3+400 de conformidad con la clasificación y sección transversal establecida en el Acuerdo Metropolitano No. 007 de 2018. Y ajustar sección vial de las fichas normativas.

**Tabla 13. Conexión Bucaramanga - Cúcuta**

Código	Nombre Proyecto	Jerarquía propuesta	Longitud	Municipio	Jerarquía Plan 2000	Perfil vial
68	Conexión Bucaramanga – Cúcuta	Metropolitana primaria	8.5	Bucaramanga	Nacional o regional	Tipo 10 (22.00mts)

Fuente: Equipo Técnico POT

- 3) Actualizar y ampliar la definición, parámetros y lineamientos generales para la planeación, diseño, construcción y adaptación de la ciclo infraestructura, en el suelo urbano, (artículos 130, 132, 155) según el modo de desarrollo, su ubicación, continuidad, clasificación vial, entre otros aspectos de conformidad con las normas nacionales en materia de movilidad, tales como Decreto Nacional 1077 de 2015, Guía Ciclo Infraestructura Colombia 2016, Manual de Señalización Vial 2015 y Resolución 1885 de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte. Así:

**Red para la ciclo infraestructura.** *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, cuyos modos de desarrollo son las ciclorrutas y las ciclobandas.*

- a) Ciclorrutas: Vías reservadas exclusivamente para circulación en bicicleta, segregadas preferentemente del resto del tráfico, las ciclorrutas pueden transcurrir al nivel de la calzada, al nivel del andén o a un nivel intermedio, siempre tienen algún tipo de segregación física, pueden ser unidireccionales o servir para los dos sentidos (bidireccionales).
- b) Ciclobandas: Vías reservadas exclusivamente para circulación en bicicleta, segregadas visualmente es decir a través de marcas viales, pueden transcurrir

al nivel de la calzada, al nivel del andén aunque este no es muy recomendado, por lo que se sugiere un análisis de los flujos peatonales.

**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 la Resolución 1885 de 2015, Manual de señalización vial 2015, la Guía Cicloinfraestructura Colombia 2016 y el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) o la norma que la modifique, adicione o sustituya.*

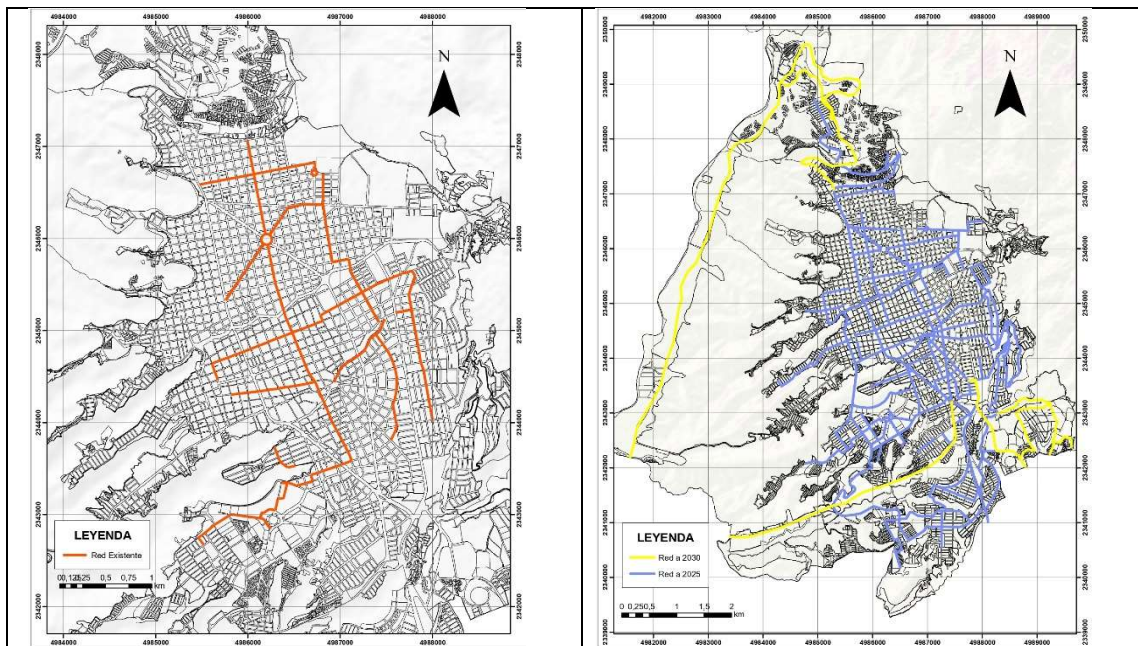
*El ancho mínimo de la ciclorruta es de un metro con sesenta centímetros (1.60 m) si tiene un solo sentido, o de dos metros con sesenta centímetros (2.60 m) cuando es de doble sentido.*

*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 tres por ciento (3%) permitiéndose una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) en tramos menores a cien metros (100 m). "*

- 4) Modificar la cartografía de la red de ciclo-infraestructura o corredores viales indicativos para proyectos de ciclorrutas identificados en el grafico 11 del artículo 132 y cuadro 31 del artículo 131 del Acuerdo No. 011 de 2014, conforme con la ciclo-infraestructura o corredores implementados durante la vigencia del POT al año 2019 y la red indicativa proyectada en el marco de la estrategia de la Bicicleta adoptada en el Acuerdo metropolitano No 010 de 2018 para los años 2025 - 2030 considerando que constituye un hecho metropolitano, y medio de transporte que hace parte del componente estructurador del sistema de movilidad metropolitano y constituir una norma obligatoria para todos los municipios del Área Metropolitana.

**Figura 6. Red de ciclo infraestructura existentes e indicativa para proyectos de ciclorrutas**

Corredores ciclo infraestructura ejecutados 2021	Corredores ciclo infraestructura indicativos 2025-2030
--	--



Fuente: Equipo Técnico POT

**Tabla 14. Corredores Viales con Ciclorrutas**

Corredores Viales con Ciclorruta Adoptados por la Estrategia de la Bicicleta - Existente							
Sector	Corredor	Desde	Hasta	Sector	Corredor	Desde	Hasta
San Francisco - Concordia	Carrera 21	C 5	C 55	Cabecera del Llano	Carrera 35	C 33	C 52
	Calle 9	K 15	K 27		Calle 36	K 33	K 35
	Carrera 27	C 9	C 10/ glorieta	San Miguel - Ricaurte	Carrera 15	C 53	C 50
	Bulevar Santander	K 15	K 24/ glorieta		Calle 53	K 16	K 15
	Calle 55	K 21	K 16		Carrera 16	C 55	C 56
San Alonso - Mejoras Públicas	Carrera 28	C 10	C 21		Calle 56	K 16	DG 14
	Calle 21	K 28	K 30		Avenida Estudiantes (Parcial)		
	Carrera 30	C 21	C 36				
	Carrera 11	C 33	C 35	Real de Minas	Calle 59	Avenida Estudiantes	Avenida Samanes
	Calle 33	K 11	K 25		Carrera 7	C 61	Avenida Samanes
	Carrera 25	C 32	C 33		Avenida los Samanes	K 3	C 59
	Calle 32	K 25	K 38				
	Carrera 38	C 32	C 33/(Diagonal) K 35				
	Avenida La Rosita	C 41	C 36				

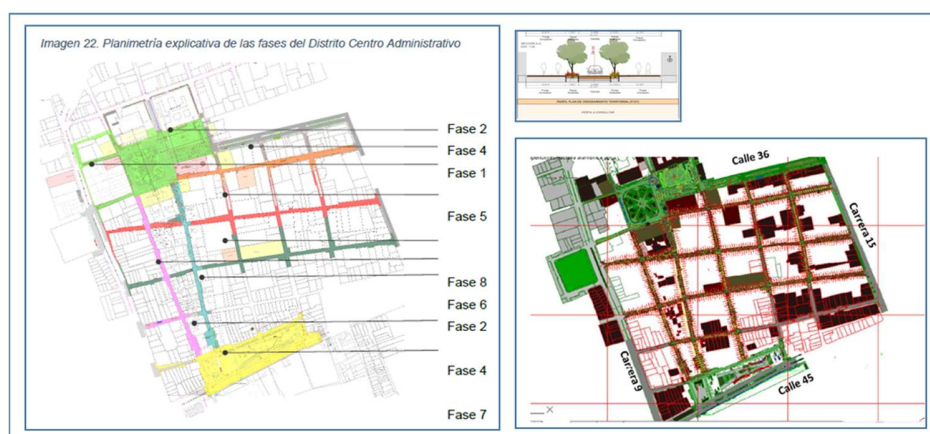
Corredores Viales con Ciclorruta Adoptados por la Estrategia de la Bicicleta - Existente							
Sector	Corredor	Desde	Hasta	Sector	Corredor	Desde	Hasta
Centro - Mejoras Públicas	Calle 41	K 12	K 22		Calle 55	K 3	K 10cc

Fuente: Equipo Técnico POT

5) Modificar la cartografía urbana (U-1 y U-2) y fichas normativas - perfiles viales- incluyendo:

- Los proyectos viales ejecutados durante la vigencia del plan a la cartografía urbana.
- Los proyectos de infraestructura vial de tráfico calmado sector Centro Histórico y fundacional.

**Figura 7. Centro Histórico Fundacional – Trafico Calmado**



Fuente: Estudio Distrito Advo centro

- Incorporar como parte de los componentes de los perfiles viales, la sección correspondiente a la ciclo infraestructura, destinada al tránsito de bicicletas, con el objetivo de precisar y asignar las condiciones específicas de cada franja funcional y las dimensiones de cada uno.

## 2 NORMAS URBANISTICAS GENERALES

### 2.1 TRATAMIENTOS URBANISTICOS

#### 2.1.1 Situación Actual

El Plan de Ordenamiento Territorial – POT (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014), definió los tratamientos urbanísticos de Desarrollo, Consolidación, Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y Conservación y sus modalidades, atendiendo a las características físicas de las diferentes zonas de la ciudad y al modelo territorial urbano.

Tal y como lo señala el “DTS c. urbano” numeral 2.1. los tratamientos constituyen un componente fundamental de la norma, dependiendo de las características de cada sitio. La definición y delimitación se fundamenta en el análisis e interacción de:

- Las características urbanísticas,
- construcción,
- densidad poblacional actual,
- altura,
- espacio público,
- accesibilidad,
- estructura predial (frentes y fondos),
- usos del suelo y
- proyectos de ciudad.

**Tabla 15. Tratamientos y sus modalidades. Acuerdo 011 de 2014**

Características	Tratamiento	Modalidades	Sub Modalidad
Predios urbanizables no urbanizados	DESARROLLO (TD)		
Sectores con un desarrollo definido y estable.	CONSOLIDACIÓN (TC)	a. Consolidación Urbana (TC-1) b. Consolidación con Recuperación y Rehabilitación de Espacio Público (TC-2)	
Sectores en transformación o con potencial para ello.	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)
Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado	MEJORAMIENTO INTEGRAL (TMI)	a. Complementario (TMI-1) b. De Reordenamiento (TMI-2)	
Sectores con valor urbanístico y arquitectónico	CONSERVACIÓN* (TC)	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)

Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

#### 2.1.1.1 Caracterización de los tratamientos urbanísticos vigentes.

En el marco del modelo de ocupación y los objetivos del plan, el análisis normativo y técnico a los tratamientos urbanísticos y sus modalidades aplicables al suelo urbano y de

expansión, así como a la evolución de los procesos de ocupación y transformación del territorio municipal y el avance en el cumplimiento de los instrumentos de planificación asociados a cada uno de estos, se evidencian los siguientes aspectos:

#### *2.1.1.1.1 Tratamiento de Desarrollo.*

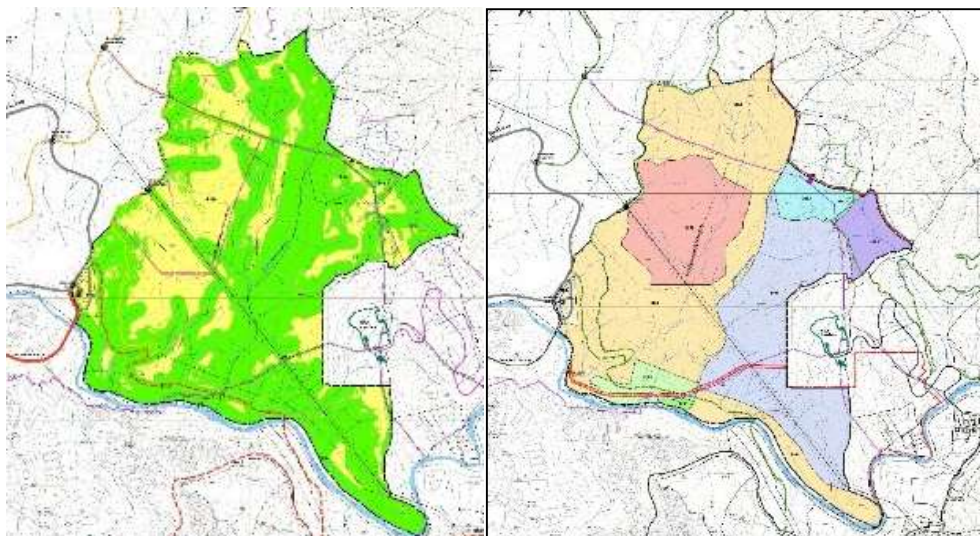
El Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 establece el tratamiento de Desarrollo a los terrenos urbanizables no urbanizados, ubicados al interior del suelo urbano y en el suelo de expansión para orientar y regular las condiciones para su urbanización e incorporación en el horizonte del POT, de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la ciudad.

El objetivo de este tratamiento en suelo urbano, es la articulación e integración a la ciudad de los predios sin desarrollar y que se realicen sus respectivas cesiones y dotaciones. En los suelos de expansión la finalidad del tratamiento es habilitar para el uso urbano los terrenos, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos, accesibilidad, infraestructura vial, espacio público y equipamientos.

Para las áreas clasificadas de expansión urbana (Norte – Surata) y el sector de Chimita en suelo urbano, el POT condiciona su desarrollo a la formulación de Planes de Estructuración Zonal, -PEZ, previo a la formulación de los planes parciales o proyectos urbanísticos generales de acuerdo con los contenidos y procedimientos establecidos en las normas nacionales.

A través del Decreto Municipal No. 090 de 2018, se adoptó el Plan de Estructuración Zonal Norte – Surata en suelos de expansión, mediante el cual se precisa el área, se articulan y acuerdan acciones con las empresas prestadoras de servicios públicos y la autoridad ambiental y se precisa el potencial del área neta urbanizable equivalente a 46.73 hectáreas del total de 168,00 hectáreas; es importante señalar que al año 2021 no han sido adoptados planes parciales.

**Figura 8. Delimitación del Área de Estructuración Zonal – sector Norte – Surata. Suelos de Expansión.**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

Respecto al sector de Chimita, ubicado en suelo urbano, se adelantaron las acciones por parte de la Secretaría de Planeación, las empresas prestadoras de servicios públicos y la autoridad ambiental para la formulación del Plan de Estructuración Zonal presentado al Concejo Municipal en el año 2021 (proyecto de Acuerdo 055 de 2021), no obstante, este instrumento fue archivado. En ese orden está restringido su habilitación hasta tanto se adopte el respectivo plan o mediante la revisión al POT se incorporen las decisiones contenidas en los estudios técnicos.

**Figura 9. Delimitación del Área de Estructuración Zonal – Chimita. Suelo Urbano.**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

En materia de reglamentaciones, se precisa a través del Decreto nacional las entregas de las áreas de cesión en urbanizaciones y a través de la Resolución No. 0275 de 2019 de la CDMB las determinantes y directrices aplicables a planes parciales para la incorporación del componente ambiental.

#### 2.1.1.1.2 Tratamiento de Renovación urbana.

Aplica a sectores 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. Así mismo se busca aprovechar su localización estratégica en la ciudad y sus condiciones de infraestructura de servicios y movilidad, se promuevan procesos de densificación y utilización del suelo. Conforme con las características se definen las siguientes modalidades:

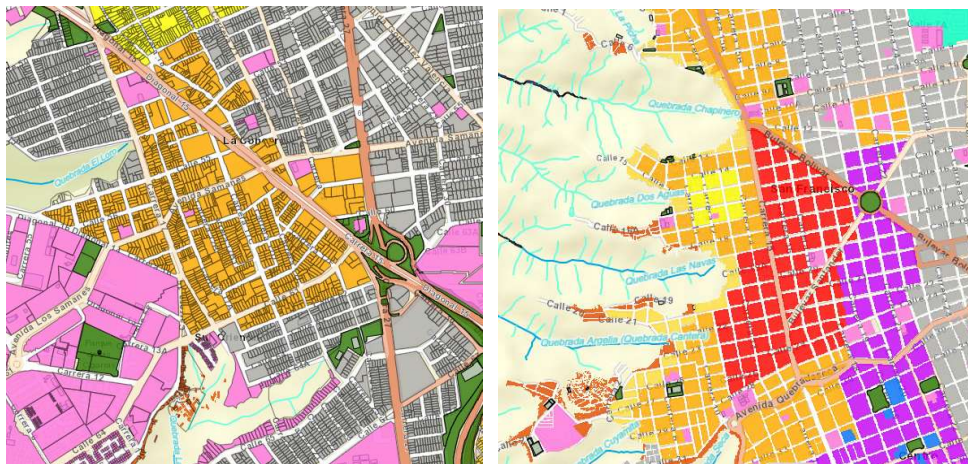
**Tabla 16. Tratamiento de Renovación Urbana**

Tratamiento	Modalidad	Sub Modalidad
RENOVACION URBANA	REDESARROLLO TRD	
	Reactivación (TRA).	Reactivación 1 (TRA-1)
		Reactivación 2 (TRA-2).
		Reactivación de sector urbano especial (TRA-3)

Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

Para las zonas en Renovación en la modalidad de Redesarrollo aplica como instrumento de planificación la formulación de Planes Parciales de renovación de iniciativa pública, privada o mixta, o lineamientos normativos detallados para el redesarrollo de la zona. Los cuales están orientados a modificar la configuración de los predios privados y/o del espacio público mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados. Así mismo establece el POT (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014), las cesiones obligatorias, cargas urbanísticas y demás normas aplicables.

**Figura 10. Sectores con Tratamiento de Renovación Urbana.**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

Respecto a la implementación de los planes parciales de renovación previstos para los sectores en la modalidad de Redesarrollo, localizados en la Concordia y Gaitán, como instrumento estratégico en coherencia con el modelo de ocupación concebido para Bucaramanga, como una “Ciudad densa, compacta” no se logró avance alguno, actualmente estos sectores presentan altos niveles de deterioro con alto potencial funcional.

La exigencia de plan parcial, la complejidad de la integración predial, el reparto de cargas y beneficios en sectores de Renovación por Redesarrollo se constituyen en una condicionante para la transformación de estos sectores, frente al desarrollo constructivo e inmobiliario de los sectores en renovación bajo la modalidad de reactivación cuya edificabilidad se permite predio a predio, a través de las obligaciones urbanísticas.

De otra parte, es importante señalar que mediante el Decreto Nacional 1232 de 2020 (hoy compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015) se incorporó a los tratamientos urbanísticos de renovación urbana la modalidad de revitalización, mediante el cual los POT podrán definir normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción o las determinantes para la formulación de planes parciales.

#### **2.1.1.1.3 Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Este tratamiento aplica a áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, cuyo proceso de desarrollo es incompleto en lo referente a disponibilidad de infraestructuras de servicios

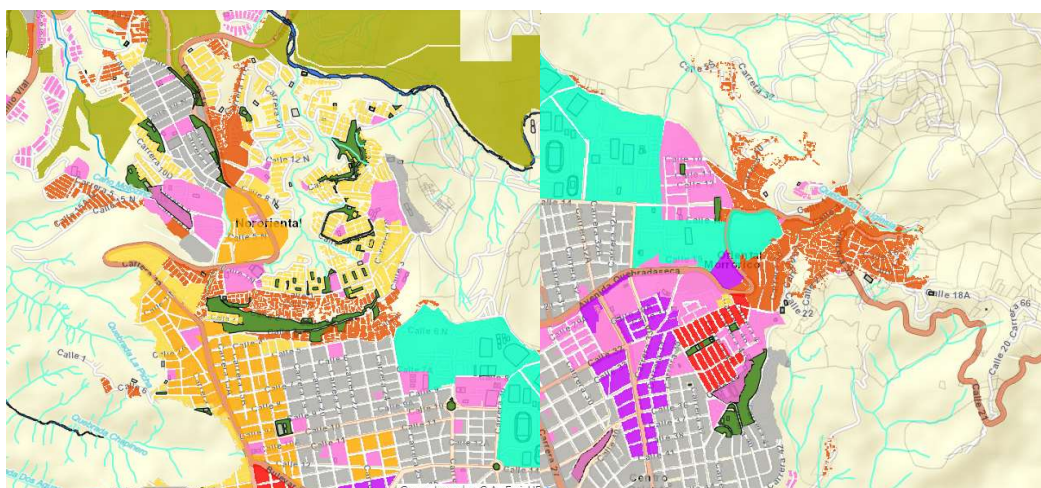
públicos, e inadecuado en cuanto a su organización espacial, espacio público, vías, transporte y equipamientos. Por ende, requieren acciones y actuaciones urbanísticas que permitan complementar el proceso de urbanismo, a fin de corregir o mejorar las condiciones físicas para garantizar su habitabilidad. Conforme con las características se definen las siguientes modalidades:

**Tabla 17. Modalidades Tratamiento MI**

TRATAMIENTO	MODALIDAD
Mejoramiento integral	Complementaria
	Reordenamiento

Fuente: Equipo Técnico POT

**Figura 11. Sectores con Tratamiento de Mejoramiento Integral**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

Para las zonas en mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento, el POT define como instrumento de planificación la legalización y regularización urbanística cuyo proceso se rige por lo establecido en las normas nacionales sobre la materia. Así mismo establece el Plan (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014) parámetros asociados a las actividades, usos, edificabilidad a sectores donde aplica este tratamiento como base para la reglamentación.

En términos de la implementación de estos instrumentos, durante la vigencia del Plan se adelantó por parte de la Administración Municipal la legalización de 34 asentamientos ubicados en suelo urbano y regulación urbanística de 17 de los 34 asentamientos legalizados en un área aproximada de 116.36 hectáreas. Cabe señalar que algunas zonas de sectores objeto de legalización se encuentran por fuera del perímetro urbano y en suelo de protección, en esa medida las acciones e intervenciones están condicionadas.

**Tabla 18. Asentamientos humanos legalizados y regularizados.**

<b>Legalizados y Regularizados</b>			
<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>Nº de Resolución</b>	<b>Fecha</b>
1.	Viveros de Provenza	0495	9/11/18
2.	Paisajes del Norte	0748	19/12/17
3.	Altos del Progreso	0497	9/11/18
4.	Villa María	0749	19/12/17
5.	Conquistadores	0496	9/11/18
6.	Venado de Oro	0025	21/01/19
7.	Cristal Alto	0639	9/11/17
8.	Cristal Bajo	0640	9/11/17
9.	Portal de los Ángeles	0691	1/12/17
10.	Villa Mercedes	0230	17/05/18
11.	Rincón de la Paz	0147	2/05/19
12.	Villa Maria I (Media)	0024	21/01/19
13.	Olas 2	0266	13/06/18
14.	Bosques del Cacique	0378	1/09/11
15.	Omaga II	0365	26/07/18
16.	Granjas de Provenza	0468	30/12/19
17.	Las Hamacas	0467	30/12/19
18.	Guayacanes	0519	22/07/15
19.	Punta Paraíso	0049	13/02/14
20.	Brisas del Paraíso	0517	22/07/15
21.	María Paz	0508	22/07/15
<b>Legalizados</b>			
22.	Brisas del Palmar	0203	27/03/14
23.	El Rosal	0509	22/07/15
24.	Puerto Rico	0100	5/03/15
25.	Olas Altas y Bajas	1030	30/12/14
26.	Luz de Salvación I	0511	22/07/15
27.	Luz de salvación II	0512	22/07/15
28.	Balcones del Sur	0513	22/07/15
29.	Villa Real	0514	22/07/15
30.	Villas del Nogal	0515	22/07/15
31.	Granjas Rigan	0515	22/07/15
32.	Brisas de Provenza	0518	22/07/15
33.	Lizcano II	0026	29/01/19
34.	Los Anaya (asen)	0520	22/07/15

Fuente: Equipo técnico POT

Frente a la dinámica de ocupación y desarrollo urbano, producto de los cambios en la dinámica poblacional, la oferta de soluciones de vivienda VIS y VIP y las previsiones del POT, se identificaron nuevas áreas ocupadas de manera informal en condiciones inadecuadas de habitabilidad y saneamiento dentro del perímetro urbano.

De otra parte, es importante señalar, que, en materia de legalización de asentamientos, el gobierno nacional preciso nuevos parámetros asociados al proceso y las condiciones, para lo cual se hace necesario armonizar las disposiciones establecidas en el POT.

### **2.1.2 Propuesta**

A partir de los resultados de los análisis realizados a diferentes sectores de la ciudad según el tipo de tratamiento urbanístico establecido en el Plan de Ordenamiento, las condiciones

de conformación y desarrollo, el potencial de crecimiento y evolución, con el fin de promover un desarrollo armónico y sostenible previsto en el modelo de ocupación se hace necesario:

- Actualizar las normas asociadas a los tratamientos urbanísticos de acuerdo con las disposiciones nacionales en especial las contenidas y compiladas en el Decreto Nacional No.1077 de 2015.
- Articular e incorporar los diferentes instrumentos de planificación elaborados y/o formulados en el municipio asociados a cada uno de los tratamientos, como planes de legalización y/o regulación urbanística, el Plan de Estructuración Zonal a fin de priorizar e implementar las acciones necesarias para estos sectores.
- Redelimitar y/o asignar el tratamiento o modalidad en algunas zonas de la ciudad teniendo en cuenta que su ocupación no es consecuente con la definición del tratamiento.

De manera particular, en el proceso de revisión del POT, se propone a cada tratamiento urbanístico los siguientes ajustes:

#### 2.1.2.1 Tratamiento de Desarrollo.

**Normas.** Teniendo en cuenta que a través del Decreto Nacional 1077 de 2015 se reglamentó como instrumento de planificación complementario los planes parciales o proyectos urbanísticos generales aplicable a los suelos clasificados en tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de otra parte, en cumplimiento de lo señalado en el Artículo 19 y Artículo 455 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, se adelantaron las acciones para precisar los lineamientos aplicables del Sector de Chimita relacionados con los servicios públicos, movilidad, espacio público y los suelos de protección a partir de la zonificación ambiental para garantizar el desarrollo equilibrado y sostenible. En esa medida no se requiere el Plan de Estructuración Zonal de Chimita, como requisito previo a la formulación de planes parciales o proyecto urbanístico para este sector.

**Localización.** Resultado de la actualización de la dimensión ambiental y el Decreto No. 090 de 2018 Plan de Estructuración Zonal Norte – Surata, se proyecta delimitar en la cartografía las áreas de conservación y protección en las áreas clasificadas en tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión, como condicionantes para la formulación de los planes parciales y/o proyecto urbanístico general.

#### 2.1.2.2 Tratamiento de Renovación Urbana.

**Modalidades.** Se propone actualizar la definición y aplicación el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo e incluir la modalidad de Revitalización definidas en el Decreto Nacional 1232 de 2020 con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, impulsar la densificación de áreas para viviendas y otras actividades. Designado las modalidades así:

Tabla 19. Modalidades Tratamiento de Renovación Urbana		
Tratamiento	Modalidades	
RENOVACION URBANA	Redesarrollo TRD	
	Reactivación	Reactivación 1 (TRA-1)

Tratamiento	Modalidades	
		Reactivación 2 (TRA-2)
		Reactivación 2 (TRA-3)
	Revitalización. TRV	

Fuente: Equipo Técnico POT

**Redesarrollo (TRD).** Aplica a áreas desarrolladas al interior del suelo urbano para orientar y regular la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad, usos y aprovechamientos.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible de sistemas de espacio público y redes de infraestructura de acuerdo con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo, así como las características ambientales de la zona, implica además, la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

En la cartografía del presente Plan de Ordenamiento Territorial no se demarca ningún sector en especial que esté regulado por esta modalidad. Se permite su aplicación única y exclusivamente en todos los sectores y predios de la ciudad con tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades.

Hasta tanto se adopte cualquier plan parcial de renovación urbana que defina normatividad urbanística específica para un determinado sector de la ciudad todos los sectores de la misma se regulan por lo dispuesto en el presente plan de ordenamiento territorial incluidas sus fichas normativas.

**Revitalización (TRV).** Aplica a sectores desarrollados al interior de la ciudad que de acuerdo con sus condiciones de localización y de soporte urbanístico en términos de infraestructura y servicios, requieren intervenciones para promover la densificación, mezcla de usos, el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan.

Para esta modalidad, se definen normas urbanísticas (edificabilidad) que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción o las determinantes para la formulación del Plan o planes parciales para el desarrollo dicho tratamiento.

**Normas.** Con el fin de promover y orientar las actuaciones en sectores con el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo, se plantea incluir parámetros normativos y armonizar algunas disposiciones del Plan, así:

#### **Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en sectores de renovación urbana.**

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en sectores con tratamiento de renovación urbana a través de planes parciales, se permite incrementar el índice de construcción establecido en las fichas normativas hasta cinco punto cinco (5.5). El

área mínima de la actuación urbanística será de (3) hectáreas, incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, espacio público y equipamientos existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal y/o parques.

La aprobación de la delimitación del área de los planes parciales de renovación urbana se hará por parte de la Secretaría de Planeación, la cual podrá ser ajustada de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 2.2.4.1.1.9 del decreto único reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Normas Generales.** Los sectores y predios de la ciudad con tratamiento de renovación urbana en el cual se plantee su reurbanización, se rigen bajo los siguientes parámetros generales, con base en los cuales se debe formular el respectivo plan parcial:

- 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 el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, 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. En todo caso, los proyectos cuyo uso principal sea vivienda y que se desarrolle en englobes completos de manzana o mediante planes parciales, deberán destinar como máximo el cinco por ciento (5%) del área de construcción en usos permitidos en el área de actividad.
- 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:
  - a) Las áreas requeridas para los ejes viales.
  - b) Las áreas de cesión pública, corresponden mínimo al veinte por ciento (20%) del área neta urbanizable, distribuido así: espacio público local quince por ciento (15%) y equipamientos cinco por ciento (5%). 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.

**Tabla 20. 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%	5%	20%
Dotacional.	15%	0%	15%

Fuente: Equipo Técnico POT

- 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.

- 3) Tipología edificatoria. Los planes parciales definirán las tipologías edificatorias aplicables conforme a las definidas en este Plan de Ordenamiento Territorial y las disposiciones establecidas para este tratamiento.
- 4) 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) y Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) 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:

**Tabla 21. Porcentajes de suelo útil para Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritaria (VIP).**

TIPO DE VIVIENDA	PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO SOBRE ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL DEL PLAN PARCIAL
Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritaria (VIP)	20%

Fuente: Equipo Técnico POT

Las características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo pertenecientes a planes parciales son las establecidas en el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituyan.

El cumplimiento de esta obligación se hará según las disposiciones contenidas en los artículos 2.2.2.1.5.3.1, 2.2.2.1.5.3.2, 2.2.2.1.5.3.3, 2.2.2.1.5.3.4, 2.2.2.1.5.3.5 y 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que los modifique, adicione o sustituya.

### *2.1.2.3 Tratamiento de Mejoramiento Integral.*

#### *2.1.2.3.1 Definición y Modalidades.*

Atendiendo a la dinámica y evolución de sectores objeto de mejoramiento integral, descritos en la situación actual, asociados a los procesos de legalización y regulación urbanística adoptados en vigencia del POT por parte de la administración municipal y las disposiciones nacionales respecto a los tratamientos urbanísticos, se actualizan y complementan las definiciones y complementa la modalidad del tratamiento de Mejoramiento Integral TMI-3 con la finalidad de efectuar las acciones e intervenciones necesarias para completar su proceso de urbanismo y condiciones para garantizar su habitabilidad establecidas en las resoluciones de legalización, considerando que el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hace las veces de licencia de urbanización.

**Tabla 22. Modalidades Tratamiento MI**

Tratamiento	Modalidades
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Mejoramiento Integral Complementario (TMI-1)
	Mejoramiento integral de Reordenamiento (TMI-2)
	Mejoramiento integral de asentamientos legalizados. (TMI-3)

Fuente: Equipo Técnico POT

#### 2.1.2.3.2 Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades.

Se aplica a áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos. Por ende, las acciones y actuaciones urbanísticas están orientadas a completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad. El tratamiento de mejoramiento integral comprende tres (3) 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.

Para esta modalidad se aplica la legalización y regularización urbanística como instrumento de planificación, procedimiento mediante el cual la administración municipal reconoce con fundamento en estudios técnicos, la existencia de un asentamiento humano o barrio, aprueba los planos de loteo correspondientes, la reglamentación urbanística, las acciones de mejoramiento barrial, la identificación de áreas potenciales para la reubicación de viviendas, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o implementación de un esquema diferencial, de conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

- 3) **Mejoramiento integral de asentamientos legalizados (TMI-3).** Aplica a áreas que fueron objeto de legalización urbanística que requieren implementar las acciones para consolidar o adelantar las obras de urbanización y mejorar las condiciones de habitabilidad, establecidas en las resoluciones de legalización, teniendo en cuenta que el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización urbanística hace las veces de licencia de urbanización.

**Parágrafo.** 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 1077 de 2015 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, entepiso, 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”.

**Normas.** Se plantea armonizar los parámetros normativos del Plan de Ordenamiento relacionadas con el procedimiento de la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos y los trámites para el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, reglamentados a través de los Decretos Nacionales 149 de 2020, Decreto 1333 de 2020, (compilados en el Decreto nacional 1077 de 2015), Ley 2044 de 2020 con el fin de facilitar la implementación de las legalizaciones urbanísticas y mejorar las condiciones de habitabilidad. Incluyendo los siguientes parámetros:

#### *2.1.2.3.3 Lineamientos aplicables para los procesos de legalización urbanística.*

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 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y con los siguientes lineamientos mínimos:

- 1) Los predios que conforman el asentamiento deben estar destinados principalmente a Vivienda de Interés Social y Prioritaria localizados en suelo urbano, con diferentes estados de consolidación, es decir que presente un entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, estructuras inadecuadas de construcción e infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos.
- 2) No se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- 3) Contar con el certificado o concepto de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios emitido por la respectiva empresa prestadora o acceso a un esquema diferencial en áreas de difícil gestión.

- 4) Cumplir con las determinantes relacionadas con las zonas de protección ambiental y lineamientos ambientales, la clasificación del suelo y usos del suelo, las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área.
- 5) Elaborar el estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por los fenómenos naturales de inundación y remoción en masa del asentamiento, categorizar el riesgo y determinar las medidas de mitigación.
- 6) El acto administrativo de legalización urbanística del asentamiento deberá incorporar las directrices y parámetros aplicables a las áreas con tratamiento integral en la modalidad de reordenamiento, relacionadas con las dimensiones mínimas de los perfiles viales y peatonales, espacio público, condiciones mínimas de habitabilidad, cupos de estacionamientos y las normas definidas en las fichas normativas relacionadas con edificabilidad y usos.
- 7) Los espacios públicos y equipamientos definidos en la resolución de legalización y aprobados en el plano de loteo que se adopte, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados.

#### *2.1.2.3.4 Reconocimiento de las edificaciones ubicadas en asentamientos legalizados urbanísticamente.*

El reconocimiento de la existencia de los desarrollos arquitectónicos ubicados en los asentamientos legalizados deberá cumplir con las condiciones, restricciones y las normas urbanísticas aplicables, reglamentadas en la Resolución de Legalización, lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Para efecto del trámite del Acto de reconocimiento de edificaciones deberá darse cumplimiento a lo previsto en el acto administrativo de legalización urbanística, la normatividad nacional y municipal vigente al momento de radicación en legal y debida forma de la solicitud.

Los actos de reconocimiento de edificaciones localizadas en asentamientos legalizados, están sujetos a la verificación de las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, el reglamento de construcciones sismo resistentes, y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

No procederá el reconocimiento de edificaciones en asentamientos legalizados o la parte de ellas que se encuentren localizados en suelos de protección ambiental establecidos en la Resolución de legalización y en suelo clasificado como de protección en el presente plan de ordenamiento.

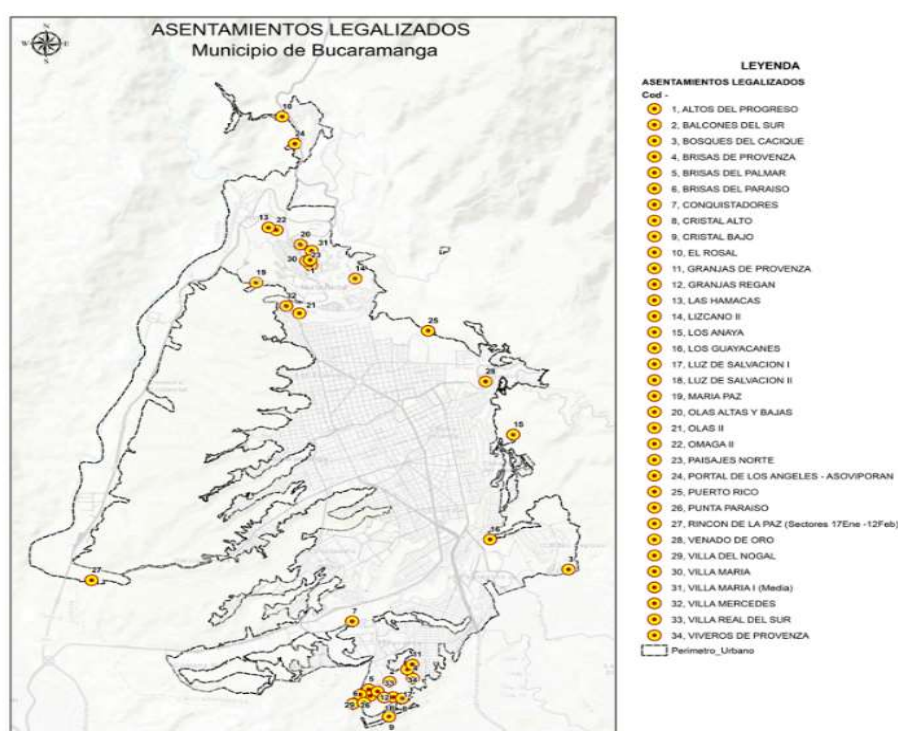
En los actos de reconocimiento de edificaciones ubicadas en asentamientos legalizados urbanísticamente no se podrán aprobar nuevas ampliaciones a las construcciones ya existentes, que superen el aprovechamiento máximo establecido en los planos de altura y planos de legalización.

**Localización.** Delimitar en la cartografía las áreas ocupadas por núcleos de población en suelo urbano identificadas en el proceso de evaluación al POT en condición de marginalidad, construcciones irregulares e inadecuadas, con carencias en servicios públicos domiciliarios, inadecuadas condiciones de habitualidad, irregularidad en la

tenencia de la tierra, en tratamiento de Mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento TMI-2.

Redelimitar en el Tratamiento de Mejoramiento integral en la modalidad de asentamientos legalizados TMI-3

**Figura 12. Localización de Asentamientos Humanos Legalizados y regularizados.**



Fuente: Equipo Técnico PTO

## **2.2 INCORPORACIÓN DE GESTIÓN DEL RIESGO EN EL COMPONENTE URBANO**

### **2.2.1 Evaluación del POT vigente**

El POT vigente (Acuerdo 011 de 2014) incorpora la gestión del riesgo en el componente urbano, a través del artículo 226 al 252 del Acuerdo 011 de 2014 y el numeral 2.2 de DTS Urbano, se presenta la zonificación de 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”, a partir de su categorización desde la zona I hasta la Zona V, las cuales se representan en el plano U-6.

La zonificación de amenaza corresponde con los estudios de Amenazas naturales (susceptibilidad de Amenazas): **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 Suratá (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. En la siguiente tabla se resume las categorías de zonificación de amenaza consignados en el plano U6 AMENAZAS NATURALES URBANAS

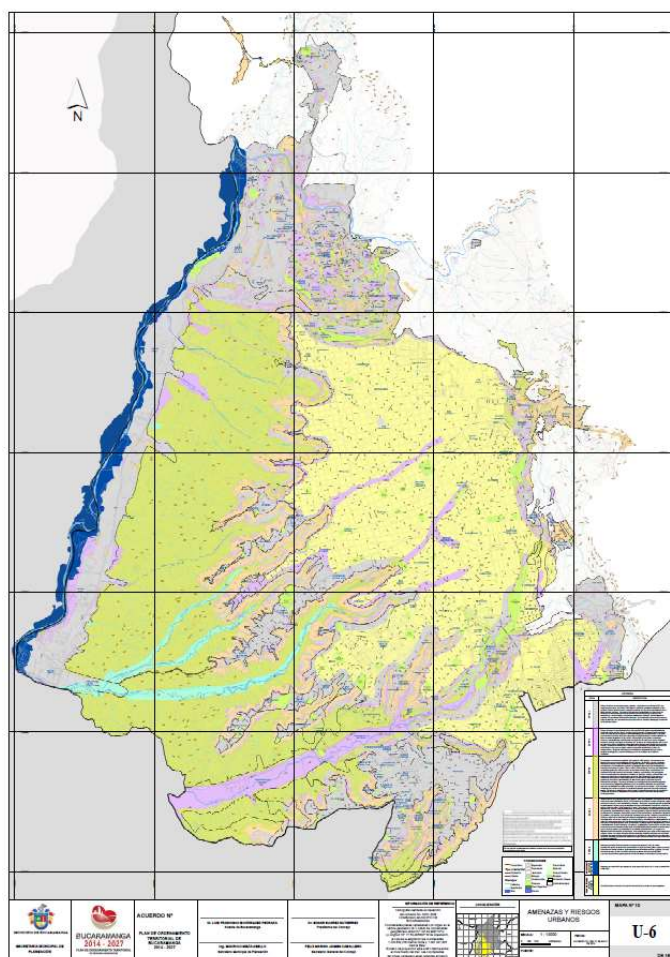
**Tabla 23. Categorías de zonificación de amenazas Urbanas del municipio de Bucaramanga, Acuerdo 011 de 2014.**

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 de 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.
<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, carretables, 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, carretables, 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	361,88  Aprox.

Zonas	Área ha
diferente nivel de amenaza. Para las zonas afectadas por procesos erosivos se debe ejecutar medidas de recuperación de suelos de manera inmediata.	
<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>	

Fuente: POT 2014.

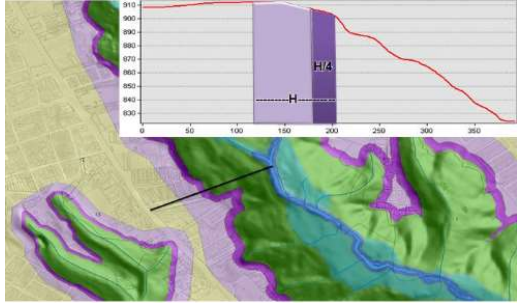
**Figura 13. Mapa U6 Amenazas naturales urbanas.**



Fuente: SIG - POT 2013 – 2027.

### 2.2.1.1 Incorporación de la gestión del riesgo en el componente urbano vigente

El componente urbano del POT del municipio de Bucaramanga, aprobado por el acuerdo 011 de 2014, establece que de acuerdo a los resultados de la evaluación de las amenazas del territorio es necesario definir algunas restricciones de ocupación del suelo, las cuales se basan en las condiciones geológicas, geomorfológicas, suelos, evidencias históricas, topografía, imágenes aéreas, entre otros, que permitieron delimitar trece (13) zonas que se definen como área que por sus condiciones físicas, asociadas a factores de amenaza o riesgos naturales, presentan limitaciones para la localización de asentamientos humanos. La zonificación con restricción a la ocupación se resume en la siguiente tabla.

No.	Nombre de la zonas	Descripción
1	Occidente, escarpe de malpaso y otros escarpes	Se delimita por borde de escarpe y corona hasta pie de ladera, generados por modelamiento SIG.
2	Norte- la Esperanza	Se delimita por condiciones geotécnicas y por áreas de fenómenos activos de movimientos en masa evidenciados.
3	Morrórico	Se delimita por condiciones físicas de la comuna y por las evidencias físicas producto de afectaciones por fenómenos de movimiento en masa
4	Oriental	Se delimita por pendiente (corona y pie de talud) características geográficas y límites de pendientes
5	Rio de Oro, Surata y Quebrada La Iglesia	delimitado por cota de inundación del rio de oro de periodos de retorno de 500 años
6	Áreas de drenaje	Se delimita por las áreas de drenaje principales que hacen parte del escarpe occidental y de malpaso
7	Área de amortiguación 1 de los Escarpes	<p>Para la delimitación de esta unidad se tomaron pendientes representativas entre 30 y 45 grados, a través de secciones transversales cada 200m, se identificaron alturas de talud y se aplicó el aislamiento de acuerdo con la norma geotécnica dadas por la Autoridad Ambiental, en este caso se aplicó el aislamiento de H/4, como se observa en la siguiente figura:</p> 
8	Norte occidental	Se delimita a través de geoformas que no evidencia movimientos activos de masa.
9	El Pablon	Se delimita por afectaciones de fenómenos de remoción en masa de acuerdo con los estudios de amenazas, vulnerabilidad y riesgo, elaborado por la UIS.
10	Vía Palenque y otras Terrazas	Se delimitó a partir de la cota de inundación hasta pie de ladera.
11	Zona de Llenos	Se delimitó tomando como base la existente en el mapa de zonificación geotécnica en el marco de la segunda fase de la microzonificación sísmica, año 2001.
12	Meseta de Bucaramanga	Se delimitó por geoformas, correspondiente a la meseta que esta densamente construido.
13	Área de amortiguación 2 de los escarpes	Se ha evidenciado que posterior a la zona 7 se ha presentado amplificación de ondas después de la corona hacia dentro de la meseta,

No.	Nombre de la zonas	Descripción
		por lo cual se delimita una segunda franja de amortiguación de los escarpes, tomando como base, homologación de alturas de talud y aislamiento H de acuerdo con la norma geotécnicas dadas por la autoridad ambiental.

Fuente: POT 2014.

Cada una de estas zonas, por sus condiciones físicas presenta unas restricciones en ocupación y edificabilidad, las cuales se encuentran asociadas a las fichas normativas de la norma urbanística del POT vigente. Estas restricciones a la ocupación muestran una buena estrategia para la incorporación de la gestión del riesgo en el componente urbano, sin embargo, el Decreto 1077 de 2015 establece algunos contenidos mínimos que deberán ser actualizados en la propuesta de modificación del POT, en la reglamentación de usos e incorporación de la gestión del riesgo de desastres. Por lo cual es necesario modificar los artículo 226 al 252 del Acuerdo 011 de 2014 y el numeral 2.2 de DTS Urbano del POT.

## 2.2.2 Propuesta

Teniendo en cuenta las exigencias en cuanto a cumplimiento de incorporación de la gestión del riesgo desde las normativas nacionales como el decreto 1077 de 2015 sección 3, normativas regionales como la actualización de las determinantes ambientales de la CDMB Resolución 1688 de 2019 y las diversas guías metodológicas expedidas por instituciones de carácter científico a nivel nacional como el Servicio Geológico Colombiano (SGC) y el Instituto de Hidrología, Meteorología y estudios ambientales (IDEAM) Se hace necesario la actualización del componente de gestión del riesgo del POT en el área urbana y expansión urbana del municipio de Bucaramanga para dar cumplimiento a la normatividad vigente en el tema.

### 2.2.2.1 Marco normativo

El Componente Urbano, en relación con el suelo urbano y de expansión urbana, deberá contemplar por lo menos, los siguientes contenidos para adelantar la delimitación de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, como lo establece el Decreto 1077 de 2015 Sección 3, artículo 2.2.2.1.3.3.3 y de conformidad con lo previsto en el componente general del plan de ordenamiento territorial:

1. **Para las áreas con condición de amenaza:** La asignación del régimen general de usos y tratamientos que se podrán desarrollar en estas áreas, estableciendo los condicionamientos o restricciones de usos, densidades, ocupación y edificabilidad que eviten la generación de situaciones de riesgo. El desarrollo de estas áreas se condiciona a la elaboración de los estudios detallados de que trata la presente subsección, para lo cual se deben señalar los criterios para la caracterización y delimitación de las unidades de análisis y para la realización de los estudios detallados.
2. **Para las áreas de amenaza media ocupadas.** La determinación de las acciones requeridas para estas áreas relacionadas con el manejo de aguas y adecuación de taludes, entre otros, así como de las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo.
3. **Para las áreas con condición riesgo:** La definición de las condiciones técnicas que se estimen convenientes para la elaboración de los estudios detallados que permitan

establecer la categorización del riesgo. La asignación del régimen general de usos y tratamientos, y normas de densidades, ocupación y edificabilidad que se podrán desarrollar condicionados a los resultados de los estudios detallados.

#### **4. Para las áreas de riesgo que cuenten con estudios detallados:**

- a) La delimitación y zonificación de las zonas de riesgo alto, medio y bajo con la determinación de aquellas zonas de riesgo alto que se consideren como mitigables y no mitigables.
- b) La definición de las medidas de intervención para el desarrollo de las zonas de riesgo mitigable. Igualmente, se contemplará la asignación de usos y tratamientos y las demás normas urbanísticas de carácter general para el desarrollo de estas áreas (densidades, ocupación y edificabilidad).
- c) Cuando las zonas de alto riesgo se definan como no mitigables, se establecen las medidas para su manejo y para evitar la ocupación de estas áreas, de acuerdo con el régimen aplicable al suelo de protección.

##### *2.2.2.2 Resultado de los estudios básicos de amenaza*

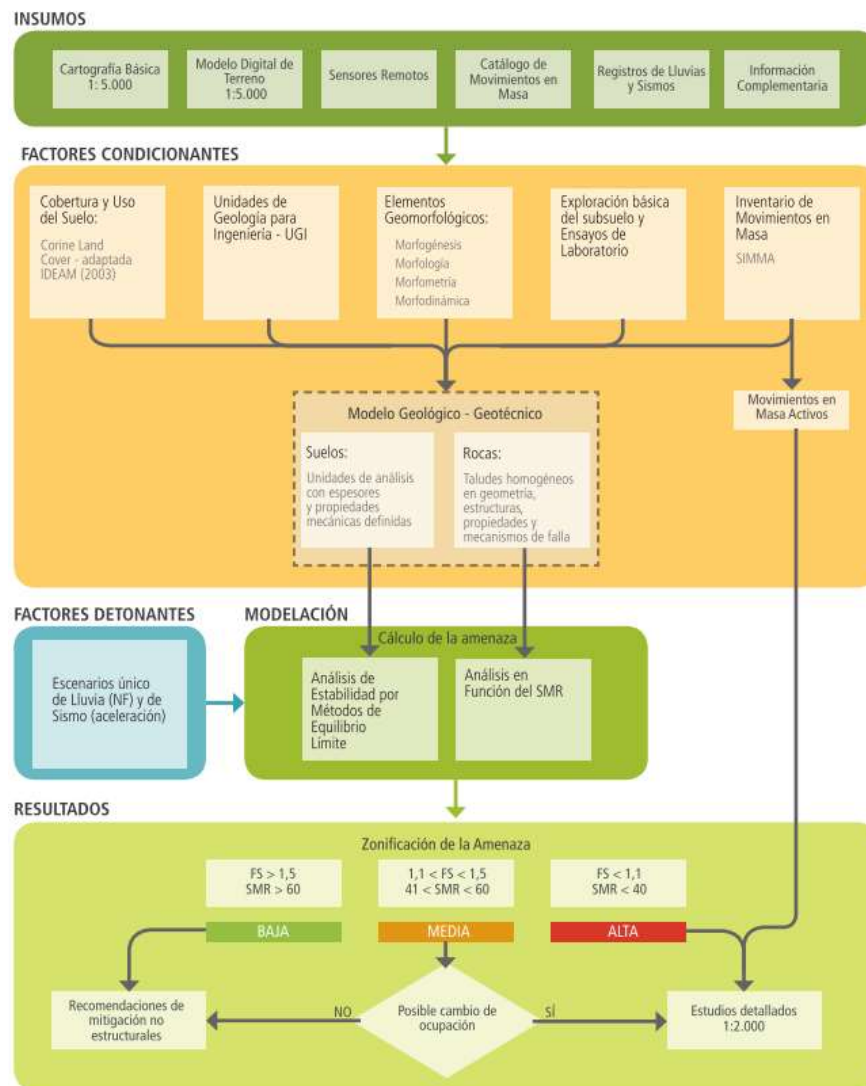
##### *2.2.2.2.1 Zonificación de amenazas por movimientos en masa en suelo urbano y expansión urbana*

El estudio básico de amenaza por movimientos en masa urbano y de expansión urbana del municipio de Bucaramanga se realizó utilizando la metodología propuesta por el Servicio Geológico Colombiano en la Guía Metodológica para estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa. Esta metodología considera como factores detonantes agua y sismo, mientras que los factores antrópicos se incluyen en forma implícita o condicionante en la topografía y en la cobertura y uso de suelo. Presenta una metodología de análisis de tipo determinística basada en equilibrio límite a través del cálculo de factor de seguridad. La metodología se desarrolla a escala 1:5000 (SGC, 2015).

Entre los insumos incluidos en la modelación, se encuentran los factores condicionantes de la amenaza, los cuales se componen de la cobertura y uso de suelos a través de la zonificación Corine Land Cover 2003, unidades geológicas de ingeniería, elementos geomorfológicos (morfogénesis, morfología, morfometría y morfodinámica), exploración básica del subsuelo y ensayos de laboratorio e inventario de movimientos en masa (catálogo de eventos históricos de plataformas como SIMMA y Desinventar).

Los factores detonantes se abordan a partir de la identificación de un escenario de lluvias único (NF) a partir del cálculo de lluvias máximas 24 horas para un periodo de retorno de 25 años y un escenario de sismo a partir de la aceleración pico horizontal para un periodo de retorno de 100 años, que para el caso del municipio de Bucaramanga se trabajó en 225 años, debido a la información disponible.

**Figura 14. Metodología de zonificación básica de amenaza por movimientos en masa a escala 1:5000.**

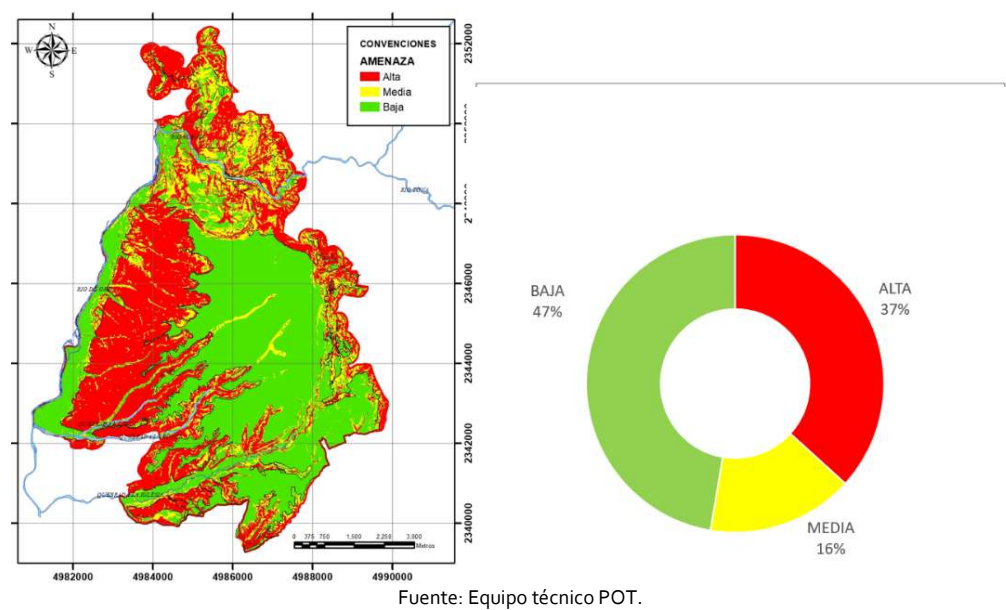


Fuente: (SGC, 2015).

Este escenario fue construido a partir de la modelación del factor de seguridad con las ecuaciones de talud infinito para condiciones saturadas y dinámicas como detonante, en el cual se tuvo en cuenta la aceleración pico efectiva para el municipio de Bucaramanga, calculada en un tiempo de retorno de 225 años. En la Figura 15 se muestra el resultado del modelamiento de amenaza por movimientos en masa con infiltración para precipitación máxima 24 horas tiempo de retorno de 25 años y aceleración sísmica para un periodo de retorno de 225 años, como lo establece la guía metodológica del SGC (SGC, 2015). La categorización de la amenaza a partir del factor de seguridad se realizó siguiendo lo relacionado a amenaza por movimientos en masa de la resolución 1294 de 2009, con el Análisis de estabilidad teniendo en cuenta eventos sísmicos. Este escenario de amenaza corresponde con el ESC2 del estudio básico de amenaza por movimientos en masa adelantado para esta revisión.

Las áreas calculadas para cada nivel de amenaza corresponden con la zona de estudio, la cual incluye un buffer de 200 metros alrededor del perímetro urbano y expansión urbano, para garantizar el estudio de la franja de escarpa que tiene injerencia directa sobre la ciudad. (Ver Mapa GR-U1 Zonificación de amenazas por movimientos en masa en suelo urbano y de expansión a escala 1:2000)

**Figura 15. Resultado del modelamiento de la amenaza por movimientos en masa básico del suelo urbano y expansión urbana del municipio de Bucaramanga escala 1:2000.**



**Tabla 24. Leyenda del mapa de zonificación de amenaza por movimientos en masa del suelo urbano y expansión urbana del municipio de Bucaramanga.**

Categoría	Descripción	Area (ha)
ALTA	Sectores en el área de estudio en el que el factor de seguridad calculado es menor a 1 en un escenario pseudoestático teniendo en cuenta la detonante lluvia como la infiltración al suelo de precipitación máxima 24 horas para un periodo de retorno de 25 años y detonante sismo teniendo en cuenta la aceleración horizontal para un periodo de retorno de 225 años. Se observan procesos activos de movimientos en masa sobre la escarpa oriental del municipio de Bucaramanga, caída de rocas sobre los taludes con pendientes mayores a 30° y procesos erosivos intensos sobre la escarpa occidental de Bucaramanga, afectando la formación Bucaramanga.	378.29
MEDIA	Sectores en el área de estudio en el que el factor de seguridad calculado esta entre 1 y 1.7 en un escenario pseudoestático teniendo en cuenta la detonante lluvia como la infiltración al suelo de precipitación máxima 24 horas para un periodo de retorno de 25 años y detonante sismo teniendo en cuenta la aceleración horizontal para un periodo de retorno de 225 años. Se presentan procesos morfodinámicos similares a los descritos en la categoría de amenaza alta, con menor intensidad y magnitud.	494.03
BAJA	Sectores en el área de estudio en el que el factor de seguridad calculado es mayor a 1.7 en un escenario pseudoestático teniendo en cuenta la detonante lluvia como la infiltración al suelo de precipitación máxima 24 horas para un periodo de retorno de 25 años y detonante sismo teniendo en cuenta la aceleración horizontal para un periodo de retorno de 225 años. Corresponde principalmente a la mesa del abanico de Bucaramanga y el Valle del Río de Oro, donde las pendientes son mínimas.	2600.85

Fuente: Equipo técnico POT.

#### *2.2.2.2.2 Zonificación de amenazas por inundación y encharcamiento en el suelo urbano y expansión urbana*

El origen de las inundaciones terrestres puede ser debido al desbordamiento de corrientes fluviales o bien por el encharcamiento de zonas planas o endorreicas sin vinculación con la red fluvial, tanto por acumulación de la precipitación sin que circule sobre la superficie terrestre (precipitación in situ) Indica el tipo de inundación (lenta o súbita) y los límites externos para un evento extremo elaborado por la superposición de áreas potencialmente inundables y los usos del suelo u otros parámetros que representen daño potencial. Por tanto, la zona afectada es una superposición de mapas topográficos, imágenes de satélite o mapas de uso del suelo; de acuerdo con la metodología descrita anteriormente por el IDEAM en la GUIA METODOLÓGICA DE MAPAS DE INUNDACIÓN, se determina el área de estudio identificando las zonas que presentan susceptibilidad a inundaciones endorreicas o encharcamiento, para lo cual como insumos se analizan los suelos del área de drenaje, las pendientes y las intensidades de las precipitaciones.

La metodología empleada para el estudio de gestión del riesgo por inundación del área urbana para el municipio de Bucaramanga, se basa en la normatividad actual vigente que se encamina en la gestión sostenible del territorio y la inclusión de la gestión del riesgo por fenómenos naturales como lo son las inundaciones, dentro de esta normatividad se cita la ley 288 de 1997 que en su artículo 12 numeral 2.3 menciona la importancia de la ubicación cartográfica de las zonas que presentan altos riesgos para los asentamientos humanos, de igual manera el decreto 1807 de 2014 donde se reglamenta el artículo 189 de la ley 19 de 2012, respecto a la incorporación de la gestión del riesgo en la planeación de territorio; y por último y sin restar importancia la ley 1523 de 2012 por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo y se enmarca dentro de la Guía metodológica para la elaboración de mapas de inundación elaborada por IDEAM en el año 2017. La zona urbana de Bucaramanga presenta dos tipos de inundaciones una causada por las precipitaciones generando encharcamientos y la otra por el crecimiento de los drenajes naturales.

El análisis de la amenaza por inundación se mide en función de la frecuencia de ocurrencia. En áreas urbanas será posible evaluar la amenaza por inundación desde tres variables:

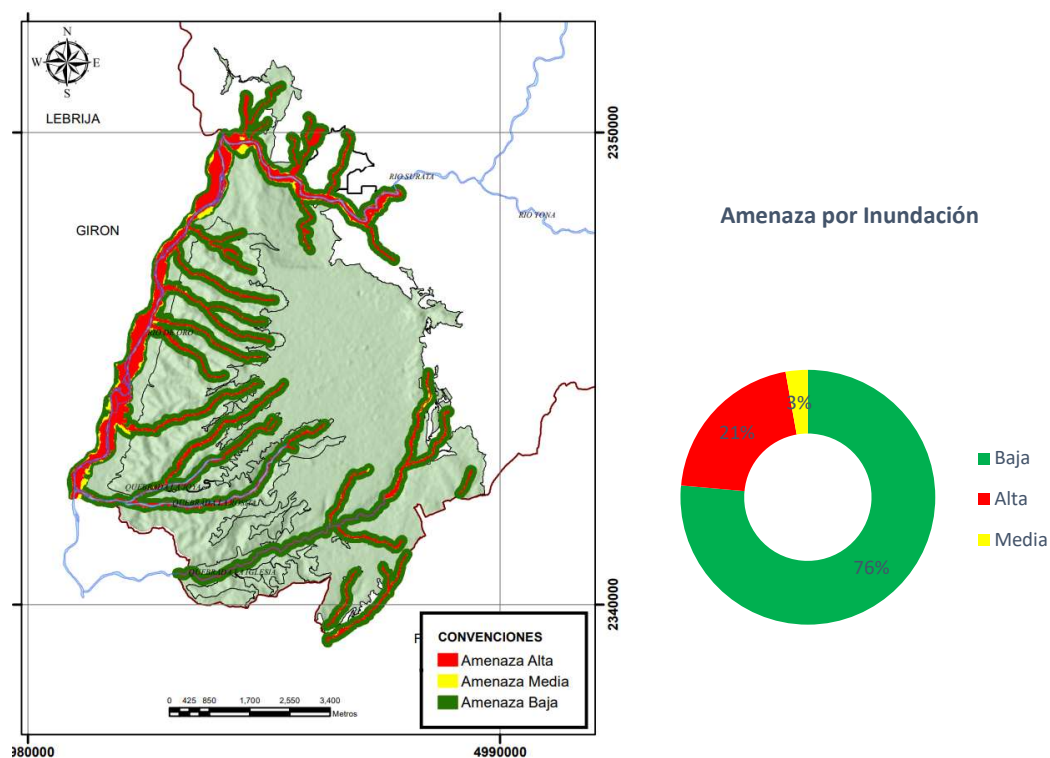
La amenaza en la llanura inundable. Se identifican zonas Susceptibilidad posibles fuentes de la inundación en el territorio que pueden ser por desbordamiento de ríos, rotura de obras de infraestructura hidráulica y pluvial, La delimitación de áreas susceptibles a inundarse por desbordamiento de ríos se realiza mediante el análisis de la dinámica fluvial, para ello se identificarán y clasificarán las diferentes geoformas de acuerdo con su relevancia en la dinámica actual. Con el inventario o registro de eventos se caracterizan el tipo de flujo y la altura de la lámina de agua. Se deben contemplar en el análisis el suelo y su uso, la cobertura y la información de la dinámica de las laderas adyacentes a los cauces como aspectos relevantes para la dinámica fluvial.

La amenaza pluvial (análisis hidrológico) obtención de caudales máximos para las diferentes fuentes analizadas, debida a lluvias intensas o de gran duración, caídas a nivel de cuencas. Mediante este análisis se establece la relación entre la precipitación y la escorrentía; las altas precipitaciones se tienen en cuenta como el evento detonante de las inundaciones. Con la información registrada de las zonas inundadas se ajustan los mapas

de manifestación y a partir del registro histórico se evalúa el comportamiento de las inundaciones.

La amenaza hidrodinámica (análisis hidráulico) mediante la modelación de las crecientes que transitan por las fuentes hídricas. Para realizar este tipo de amenaza se debe contar con Información topográfica y batimétrica detallada de los tramos de cauce analizados, incluyendo aquellos elementos o tramos que estén asociados con el origen de la inundación, los demás puntos se realizaran con cartografía a mayor escala. El desarrollo de los anteriores ítems se realiza por medio de modelo de elevación digital del terreno, para lo cual se tendrá como resultado las Áreas de afectación o áreas de manifestación por inundaciones corresponden a las de susceptibilidad, y por último se genera la Zonificación de la amenaza se emplean tres categorías: alta, media y baja, teniendo en cuenta el registro de eventos, la recurrencia de estos y la intensidad (niveles alcanzados) de la inundación. Para obtener la amenaza por inundación es necesario desarrollar las siguientes subactividades que, una vez cumplidas, permitirán la identificación de la amenaza por inundación. Así, el desarrollo del estudio se puede resumir en: análisis de la cartografía, estimación de los caudales para diferentes periodos de retorno y generación de escenarios de amenaza. (Ver Mapa GR-U2 Zonificación de amenazas por inundación en suelo urbano y de expansión a escala 1:2000)

**Figura 16. Resultados del modelo de amenaza por inundación en el suelo urbano y expansión urbana del municipio de Bucaramanga.**



Fuente: Equipo técnico POT.

**Tabla 25. Leyenda del mapa de amenaza por inundación para el área urbana y expansión urbana del municipio.**

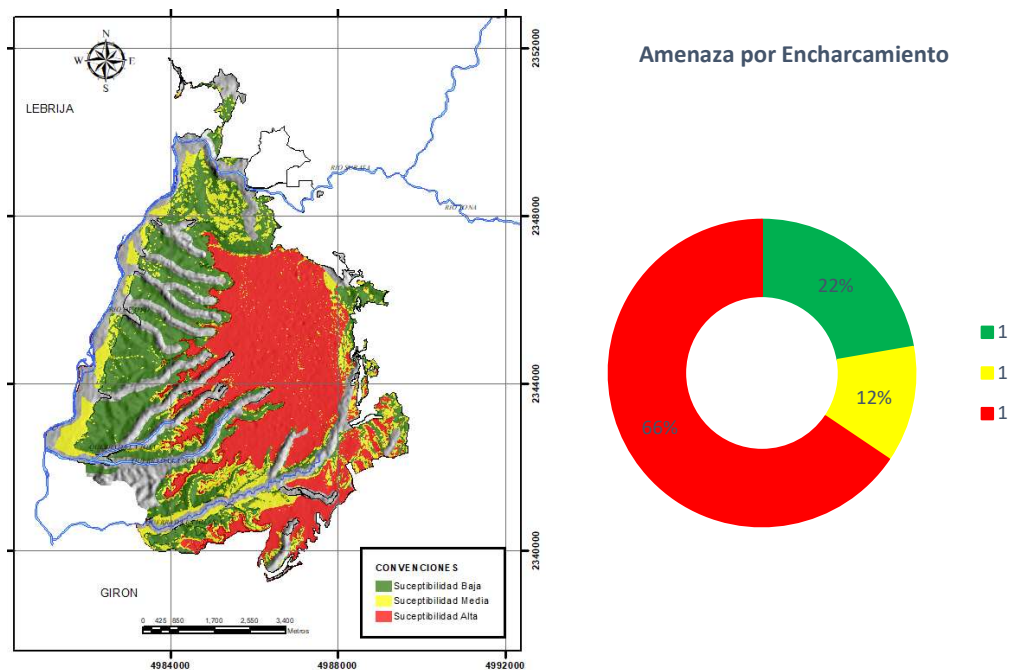
Categoría	Descripción	Área (ha)
ALTA	Áreas localizadas sobre planicies de inundación, En estas áreas el terreno se inunda con la creciente básica de un periodo de retorno de 100 años.	390,04
MEDIA	Áreas localizadas sobre la terraza baja, En estas áreas el terreno se inunda con la creciente básica de un periodo de retorno de 500 años	53,21
BAJA	Áreas de estudio no afectadas por inundaciones para los periodos de retorno de 100 y 500 años.	1442,32
Sin Categorías	N/A	3473,18

Fuente: Equipo técnico POT.

El área urbana del municipio expone un 76% de su territorio en amenaza baja, 3% en media y 21% en baja. En la Tabla 25 se describe la leyenda del mapa de amenazas por inundaciones para el suelo rural del municipio de Bucaramanga.

**Amenaza por Inundación por Encharcamiento:** Las inundaciones urbanas se deben básicamente a una falta de planeación de las actividades antrópicas, que alteran el medio (cuencas) de forma acelerada propiciando este tipo de fenómenos, olvidando que son un proceso normal dentro de las dinámicas de los cauces cuyas frecuencias varían según el cuerpo de agua superficial, (CENAPRED, 2004); (CONAGUA, 2011) , cuyos detonantes se deben a la invasión de las planicies de inundación y al desarrollo urbano e industrial en zonas de protección como lo son las rondas de los cauces, generando una presión al medio, que no permite una transición adecuada entre la actividades antrópicas y ecosistémicas. Las zonas de amenaza por encharcamiento permiten describir una depresión o una batea en el terreno, que pone especial énfasis en la altura de lámina de agua de inundación que pueda presentar dichas áreas en caso de la ocurrencia de un aguacero, lo cual conllevaría a poner en peligro o generar la afectación de los elementos situados dentro de sus límites o en su proximidad. El modelo de análisis acá planteado se basa en el concepto hidrológico de que cada zona deprimida o batea del terreno tiene una cuenca hidrográfica local: el área que aporta flujo a esa área y no a otra. Mediante el cálculo del volumen del área encharcada y el área de su cuenca hidrográfica, puede determinar cuánta precipitación se necesita para llenar la depresión. El resultado del modelo de amenaza por inundación en el suelo urbano en el análisis por encharcamiento se muestra en la Figura 17, donde se tiene el mapa de zonificación, la categorización de la amenaza y la distribución porcentual en el área rural de cada categoría. (Ver Mapa GR-U3 Zonificación de amenazas por encharcamiento en suelo urbano a escala 1:2000)

**Figura 17. Resultados del modelo de amenaza por inundación por encharcamiento en el suelo urbano del municipio de Bucaramanga.**



Fuente: Equipo técnico POT.

**Tabla 26. Leyenda del mapa de amenaza por encharcamiento urbano escala 1:5000.**

Categoría	Descripción	Área (ha)
ALTA	Zonas que presentan infiltración muy lenta, con topografías planas a casi muy planas; tienen alta susceptibilidad a encharcarse cuando se presentan precipitaciones mayores a 150 mm	1389,87
MEDIA	Zonas que presentan infiltración lenta, con topografías planas a inclinadas; tienen media susceptibilidad a encharcarse cuando se presentan precipitaciones de 100 a 150 mm	529,38
BAJA	Zonas que presentan buena capacidad de infiltración, con topografías inclinadas; no presentan susceptibilidad a encharcarse	675,71
Sin Categoría	N/a	878,22

Fuente: Equipo técnico POT.

El área urbana del municipio expone un 45% de su territorio en amenaza baja, 17% en media y 38% en alta. En la Tabla 26 se describe la leyenda del mapa de amenazas por inundaciones para el suelo urbano del municipio de Bucaramanga.

#### 2.2.2.2.3 Zonificación de amenazas naturales en el suelo urbano

Para delimitar las zonas de amenaza por fenómenos naturales, que se encuentra en el plano U-6 Zonificación de amenazas naturales urbano se utilizó la zonificación de amenaza de cada uno de los fenómenos priorizados en el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.1.2.1.1. los cuales son inundación y movimientos en masa. Como metodología usada para la zonificación de las amenazas naturales se priorizó la categorización de la zonificación más

alta, al cruzar cartográficamente la amenaza de los dos fenómenos. (Ver Mapa U-6 Zonificación de amenazas naturales a escala 1:10.000)

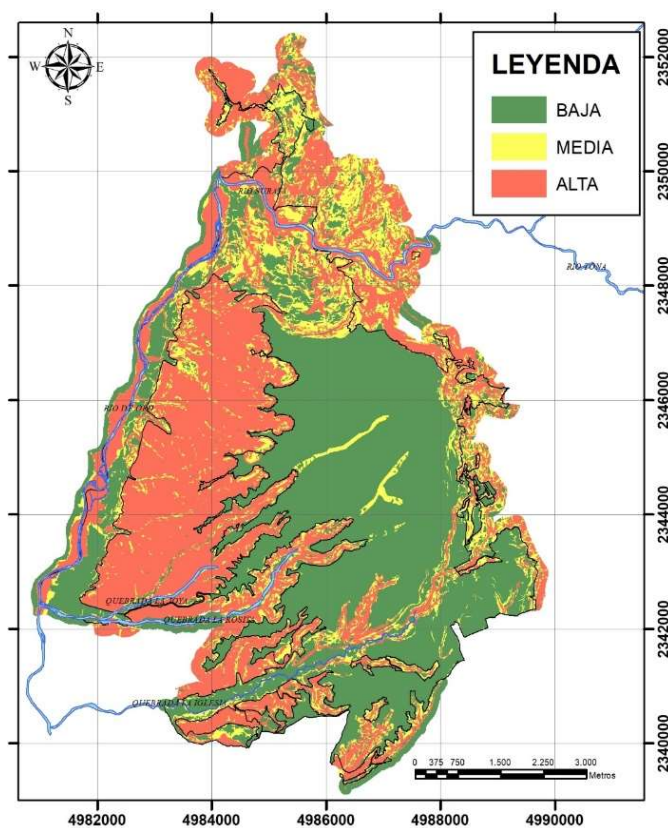
**Tabla 27. Zonificación de amenazas naturales rural del municipio de Bucaramanga a partir de la superposición y priorización de categorías de amenaza de cada fenómeno natural.**

Zonificación de amenazas naturales en el suelo urbano	
Categoría	Amenaza por fenómeno
ALTA	Alta por movimientos en masa
	Alta por inundación
MEDIA	Media por movimientos en masa
	Media por inundación
BAJA	Baja por movimientos en masa
	Baja por inundación

Fuente: Equipo técnico POT.

El mapa de amenaza por fenómenos naturales del suelo rural se muestra en la siguiente figura.

**Figura 18. Mapa de U-6 Zonificación de amenazas naturales en el suelo rural del municipio de Bucaramanga.**



Fuente: Equipo técnico POT.

### 2.2.2.3 Desarrollo de la Propuesta

#### 2.2.2.3.1 Incorporación de Medidas no estructurales

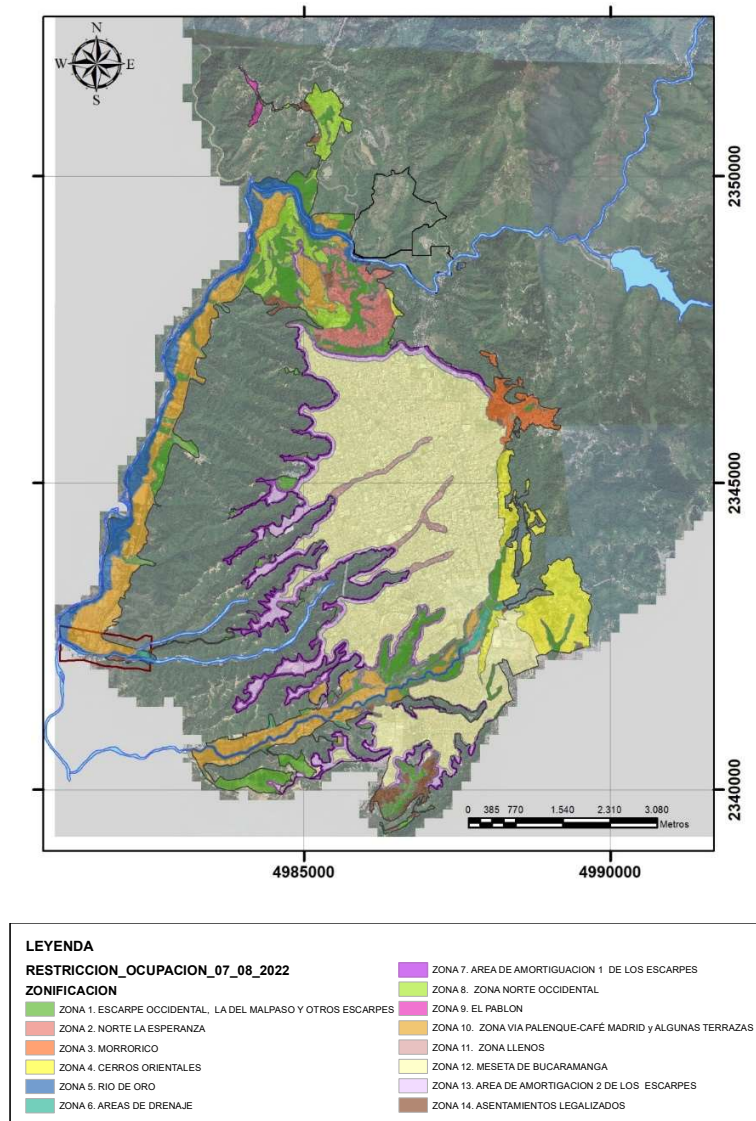
La incorporación de la gestión del riesgo en el componente urbano se realizará a través de la adopción de medidas de intervención no estructurales asociadas a la zonificación de restricción a la ocupación identificada en el mapa U-9 denominado “Zonificación de restricciones a la ocupación” que hace parte integral del presente Acuerdo. Este mapa comprende la 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. Cada una de las fichas fue actualizada, incorporando las restricciones a la ocupación y medidas no estructurales asociadas a zonas con condición de riesgo, condición de amenaza y áreas zonificadas en amenaza media ocupadas. Adicional a esto se creó una zona nueva en la que se agruparon los 34 asentamientos que cuentan con acto administrativo de legalización.

La zonificación de restricciones a la ocupación está compuesta por las siguientes catorce (14) zonas:

1. Occidente, escarpe de Malpaso y otros escarpes.
2. Norte la Esperanza.
3. Morrónico.
4. Oriental.
5. Río de Oro, Suratá 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
14. Asentamientos legalizados

En la Figura 19 se muestran las catorce (14) categorías de restricción identificadas para el área urbana y expansión del municipio de Bucaramanga. Cada una de las zonas contiene las medidas de intervención no estructurales que establece el Decreto 1077 de 2015, donde establece que *“están orientadas a regular el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo mediante la determinación de normas urbanísticas, proyectos para la implementación de sistemas de alertas tempranas en los casos que aplique, así como la socialización y apropiación cultural de los principios de responsabilidad y precaución”*. (Ver Mapa U-9 Zonificación de restricción a la ocupación a escala 1:10.000)

**Figura 19. Mapa de restricción a la ocupación para la zona urbana y expansión urbana del municipio de Bucaramanga.**



Fuente: Equipo técnico POT.

A continuación se describe cada una de las medidas de intervención asociadas a cada categoría de restricción a la ocupación propuesta.

#### **2.2.2.3.1.1 Zona 1 – Occidente, escarpe de Malpaso y otros escarpes.**

Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Zonas ocupadas de laderas de pendientes altas a muy altas con transformación antrópica
2. Áreas de conservación y protección ambiental

3. Probabilidad de movimientos en masa, deslizamientos traslacionales, afectaciones por flujos superficiales, caídas, desprendimientos, posibles daños severos a construcciones, carretables, vías y redes de servicios públicos.
4. Dentro de esta zona se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 28. Ficha Técnica Zona 1: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	<i>Urbano de protección</i>
<b>Ocupación</b>	<i>No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes. Los predios o áreas que sean sometidos a reubicación por riesgo alto no mitigable deberán ser recuperados y entregados a la CDMB, como lo establece el artículo 121 de la Ley 388 de 1997.</i>
<b>Estudios técnicos específicos</b>	<i>Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios geotécnicos y de suelos anexos a las solicitudes de licencia permitidas. Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para las áreas con condición de riesgo que permitan determinar las medidas de intervención.</i>
<b>Acciones de prevención, mitigación y control</b>	<i>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 (reparaciones locativas, reforzamiento estructural)</i>
	<i>Se deberán elaborar los estudios detallados y ejecutar las medidas de intervención que se determinen en estos, en virtud del principio de protección dispuesto en la Ley 1523 de 2012</i>
	<i>Obras de estabilización del terreno*, que permitan evitar la configuración de nuevas condiciones de riesgo.</i>
	<i>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.</i>
<b>Directrices específicas.</b>	<i>Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.</i>
<b>ÁREAS NO OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	<i>Urbano de protección</i>
<b>Ocupación</b>	<i>No podrán ser ocupadas ni intervenidas, por tanto, tendrán restringida la posibilidad de urbanizarse en los términos del artículo 35 de la ley 388 de 1997.</i>
<b>Acciones a desarrollar</b>	<i>Se deberán seguir las acciones, lineamientos y categorías de uso establecidas para las áreas de conservación y protección ambiental en suelo urbano.</i>
<b>Acciones de mitigación</b>	<i>Obras de estabilización local*</i>
* Corresponde a la 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.	

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.2 Zona 2 - Norte La Esperanza

Está zona presenta las siguientes características generales:

1. Laderas de pendientes medianas a altas.
2. 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.
3. Alta intervención antrópica y procesos erosivos intensos.

#### 4. Restricción por movimientos en masa.

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 29. Ficha Técnica Zona 2: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS Y NO OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano
<b>Ocupación</b>	No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes. Los predios o áreas señalados en los estudios de riesgo realizados para el sector noroccidental del barrio Villa Rosa y el barrio Villa Helena I y los que sean sometidos a reubicación por riesgo alto no mitigable, deberán ser recuperados y entregados a la CDMB, como lo establece el artículo 121 de la Ley 388 de 1997.
<b>Estudios técnicos específicos</b>	Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios geotécnicos y de suelos anexos a las solicitudes de licencia permitidas. Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para las áreas con condición de riesgo que permitan determinar las medidas de intervención.
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	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 (reparaciones locativas, reforzamiento estructural) Obras de estabilización de taludes y manejo adecuado de aguas lluvias que se ejecutarán por parte de los propietarios 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. Las áreas colindantes con el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, en las que los estudios detallados contemplen la realización de medidas de mitigación del riesgo, deberán considerar la regulación establecida en el respectivo plan de manejo del área protegida para su ejecución. 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.
<b>Directrices específicas.</b>	Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.3 Zona 3 - Morrórico

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, y redes de servicios públicos.
4. Áreas ubicadas en la comuna 14 que presentan restricción por movimientos en masa.
5. Dentro de estas zonas se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de la planificación requieren un manejo diferenciado.

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 30. Ficha Técnica Zona 3: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano
<b>Ocupación</b>	De acuerdo con lo definido en las fichas normativas para las zonas aptas según el estudio detallado de amenaza y riesgo en la comuna 14 (CDMB – UIS, 2011) y/o los estudios detallados que lo actualicen.
<b>Estudios técnicos específicos</b>	Actualización del estudio detallado de amenaza y riesgo en la comuna 14 (CDMB – UIS, 2011) Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios geotécnicos y de suelos anexos a las solicitudes de licencia permitidas.
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	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 (reparaciones locativas, reforzamiento estructural) Ejecución de las acciones requeridas para la mitigación del riesgo establecidas en el estudio detallado de amenaza y riesgo en la comuna 14 (CDMB – UIS, 2011) y/o los estudios detallados que lo actualicen. Las áreas colindantes con el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, en las que los estudios detallados contemplen la realización de medidas de mitigación del riesgo, deberán considerar la regulación establecida en el respectivo plan de manejo del área protegida para su ejecución. No se podrán rellenar, rectificar o modificar los cauces de las quebradas, ríos, cañadas o caños de aguas de escorrentía y sus riberas. Se prohíbe la conformación de rellenos sobre canalizaciones cerradas, las cuales deberán permanecer como áreas libres sin ningún tipo de estructura u obras comunales de urbanismo. 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.
<b>Directrices específicas.</b>	Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
<b>ÁREAS NO OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano de Protección.
<b>Ocupación</b>	No podrán ser ocupadas ni intervenidas, por tanto, tendrán restringida la posibilidad de urbanizarse en los términos del artículo 35 de la ley 388 de 1997.
<b>Acciones a desarrollar</b>	Las acciones determinadas para los suelos de protección.
<b>Acciones de mitigación</b>	Obras de estabilización de taludes y manejo adecuado de aguas lluvias que se ejecutarán por parte de los propietarios 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.

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.4 Zona 4 – Oriental

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, y redes de servicios públicos.
4. Restricción por movimientos en masa.

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 31. Ficha Técnica Zona 4: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano
<b>Ocupación</b>	Según lo definido por las fichas normativas, no obstante, en los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación adicionales.
<b>Estudios técnicos específicos</b>	Para edificaciones mayores a ocho (8) pisos, ubicadas en la meseta de Bucaramanga se deberán efectuar 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 geotécnicos y de suelos anexos a la solicitud de licencia urbanística respectiva.
	Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para las áreas con condición de riesgo que permitan determinar las medidas de intervención.
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	Obras de estabilización de taludes y manejo adecuado de aguas lluvias que se ejecutarán por parte de los propietarios 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.
	Las áreas colindantes con el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, en las que los estudios detallados contemplen la realización de medidas de mitigación del riesgo, deberán considerar la regulación establecida en el respectivo plan de manejo del área protegida para su ejecución.
	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.
<b>Directrices específicas.</b>	Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.5 Zona 5 - Río de Oro, Suratá y Quebrada la Iglesia

Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Áreas comprendidas dentro de la cota máxima de inundación del Río de Oro, Suratá y Quebrada la Iglesia para un periodo de retorno a 100 años con su respectivo aislamiento de cauce
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 la planificación corresponden a suelos de protección.

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 32. Ficha Técnica Zona 5: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS Y NO OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano de Protección
<b>Ocupación</b>	No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes, por tanto, tendrán restringida la posibilidad de urbanizarse en los términos del artículo 35 de la ley 388 de 1997.
<b>Estudios técnicos específicos</b>	Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para las áreas con condición de riesgo que permitan establecer las medidas de intervención a implementar en virtud del principio de protección dispuesto en la Ley 1523 de 2012
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	Se deberán seguir las acciones, lineamientos y categorías de uso establecidas para las áreas de conservación y protección ambiental en suelo urbano.
	Ejecución de las medidas de intervención para la mitigación del riesgo que se establezcan en el estudio detallado.

<b>ÁREAS OCUPADAS Y NO OCUPADAS</b>	
	<i>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.</i>
<b>Directrices específicas.</b>	<i>Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.</i>

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.6 Zona 6 - Áreas de Drenaje

Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Áreas de drenajes permanentes y no permanentes.
2. Zonas asociadas a geoformas de origen fluvial
3. Dentro de estas zonas se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de la planificación requieren un manejo diferenciado.

El manejo de las áreas ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 33. Ficha Técnica Zona 6: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	<i>Urbano</i>
<b>Ocupación</b>	<i>No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes. Los predios o áreas que sean sometidos a reubicación por riesgo alto no mitigable deberán ser recuperados y entregados a la CDMB, como lo establece el artículo 121 de la Ley 388 de 1997.</i>
<b>Estudios técnicos específicos</b>	<i>Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para las áreas con condición de riesgo que permitan determinar las medidas de intervención</i>
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	<i>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 (reparaciones locativas, reforzamiento estructural)</i> <i>Ejecución de las medidas de intervención para la mitigación del riesgo que se establezcan en el estudio detallado.</i>
<b>Directrices específicas.</b>	<i>Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.</i>
<b>ÁREAS NO OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	<i>Urbano de Protección.</i>
<b>Ocupación</b>	<i>No podrán ser ocupadas ni intervenidas, por tanto, tendrán restringida la posibilidad de urbanizarse en los términos del artículo 35 de la ley 388 de 1997.</i>
<b>Acciones a desarrollar</b>	<i>Las acciones determinadas para los suelos de protección.</i>
<b>Acciones de mitigación</b>	<i>Obras de estabilización de taludes y manejo adecuado de aguas lluvias que se ejecutarán por parte de los propietarios 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.</i>

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.7 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. Aislamiento medido desde la corona del talud =  $H/4$
3. 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.
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 la planificación requieren un manejo diferenciado.

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 34. . Ficha Técnica Zona 7: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	<b>Urbano</b>
<b>Ocupación</b>	<p>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. Los estudios técnicos específicos que se elaboren, podrán definir restricciones de ocupación adicionales o no previstas en las fichas normativas.</p> <p>No se permiten construcciones mayores a dos (2) pisos por las condiciones de grietas cosismicas que se han evidenciado en la zona.</p>
<b>Estudios técnicos específicos</b>	<p>Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios geotécnicos y de suelos anexos a las solicitudes de licencia permitidas.</p> <p>Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para las áreas con condición de riesgo que permitan determinar las medidas de intervención.</p>
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	<p>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 (reparaciones locativas, reforzamiento estructural)</p> <p>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.</p> <p>Las áreas colindantes con el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, en las que los estudios detallados contemplen la realización de medidas de mitigación del riesgo, deberán considerar la regulación establecida en el respectivo plan de manejo del área protegida para su ejecución.</p> <p>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.</p>
<b>Directrices específicas.</b>	Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
<b>ÁREAS NO OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	<b>Urbano de protección</b>
<b>Ocupación</b>	No podrán ser ocupadas ni intervenidas, por tanto, tendrán restringida la posibilidad de urbanizarse en los términos del artículo 35 de la ley 388 de 1997.
<b>Acciones de mitigación</b>	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.
<b>Directrices específicas.</b>	Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.8 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.

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 35. Ficha Técnica Zona 8: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS Y NO OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano
<b>Ocupación</b>	Según lo definido por las fichas normativas, no obstante, en los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación adicionales.
<b>Estudios técnicos específicos</b>	Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios geotécnicos y de suelos anexos a las solicitudes de licencia permitidas.
	Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para las áreas con condición de riesgo y con condición de amenaza que permitan determinar las medidas de intervención.
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	No se podrán rellenar, rectificar o modificar los cauces de las quebradas, ríos, cañadas o caños de aguas de escorrentía y sus riberas. Se prohíbe la conformación de rellenos sobre canalizaciones cerradas, las cuales deberán permanecer como áreas libres sin ningún tipo de estructura u obras comunales de urbanismo.
	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 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.
<b>Directrices específicas.</b>	Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.9 Zona 9 - El Pablón

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, 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 la planificación requieren un manejo diferenciado.

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 36. Ficha Técnica Zona 9: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	<i>Urbano</i>
<b>Ocupación</b>	<i>De acuerdo con lo definido en las fichas normativas para las zonas aptas según el estudio de evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo en el barrio El Pablón, año 2009 y/o los estudios detallados que lo actualicen.</i>
<b>Estudios técnicos específicos</b>	<i>Actualización del estudio detallado de amenaza vulnerabilidad y riesgo en el barrio El Pablón, año 2009</i> <i>Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios geotécnicos y de suelos anexos a las solicitudes de licencia permitidas.</i>
<b>Acciones de prevención mitigación y control.</b>	<i>Ejecución de las acciones requeridas para la mitigación del riesgo establecidas en el estudio de evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo en el barrio El Pablón, año 2009 y/o los estudios detallados que lo actualicen.</i> <i>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 o afectación de otros predios u otras zonas públicas.</i> <i>No se podrán rellenar, rectificar o modificar los cauces de las quebradas, ríos, cañadas o caños de aguas de escorrentía y sus riberas. Se prohíbe la conformación de rellenos sobre canalizaciones cerradas, las cuales deberán permanecer como áreas libres sin ningún tipo de estructura u obras comunales de urbanismo.</i> <i>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.</i>
<b>Directrices específicas.</b>	<i>Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.</i>
<b>ÁREAS NO OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	<i>Urbano de protección</i>
<b>Ocupación</b>	<i>No podrán ser ocupadas ni intervenidas, por tanto, tendrán restringida la posibilidad de urbanizarse en los términos del artículo 35 de la ley 388 de 1997.</i>
<b>Acciones desarrollar</b>	<i>Las acciones determinadas para los suelos de protección.</i>
<b>Acciones de mitigación</b>	<i>Obras de estabilización de taludes y manejo adecuado de aguas lluvias que se ejecutarán por parte de los propietarios 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.</i>

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.10 Zona 10 - Zona vía Palenque- Café Madrid y algunas terrazas

Esta zona presenta las siguientes características:

1. Zonas de baja pendiente ubicadas después de la cota máxima de inundación con periodo de retorno a 100 años del río de Oro, Suratá y quebrada La Iglesia. Asimismo, forman parte de estas algunas terrazas en la zona norte.
2. La zona presenta restricción por movimientos en masa.

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 37. Ficha Técnica Zona 10: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano
<b>Ocupación</b>	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.
<b>Estudios técnicos específicos</b>	Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios geotécnicos y de suelos anexos a las solicitudes de licencia permitidas. Las áreas con condición de amenaza o con condición de riesgo, estarán sujetas a la elaboración de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que permitan determinar las acciones requeridas para la mitigación del riesgo y la viabilidad del desarrollo urbanístico previsto.
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	No se podrán rellenar, rectificar o modificar los cauces de las quebradas, ríos, cañadas o caños de aguas de escorrentía y sus riberas. Se prohíbe la conformación de rellenos sobre canalizaciones cerradas, las cuales deberán permanecer como áreas libres sin ningún tipo de estructura u obras comunales de urbanismo. Obras de estabilización de taludes, control de cauces y manejo adecuados de aguas lluvias, 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 o afectación de otros predios u otras zonas públicas. Las áreas colindantes con el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, en las que los estudios detallados contemplen la realización de medidas de mitigación del riesgo, deberán considerar la regulación establecida en el respectivo plan de manejo del área protegida para su ejecución. 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.
<b>Directrices específicas.</b>	Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.11 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

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 38. Ficha Técnica Zona 11: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano
<b>Ocupación</b>	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.
<b>Estudios técnicos específicos</b>	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 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya) que deben formar parte de los estudios geotécnicos que se presentan para solicitudes de licencias urbanísticas. En todo caso, no se permiten construcciones mayores a ocho (8) pisos.
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	Obras de estabilización de taludes, control de cauces y manejo adecuados de aguas lluvias, 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 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.
<b>Directrices específicas.</b>	Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.12 Zona 12 Meseta de Bucaramanga

Esta zona presenta las siguientes características generales:

1. Zonas urbanizadas.
2. Corresponden a la geoforma superficie abanico de Bucaramanga (F7)
3. La zona presenta sismicidad local y regional.

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 39. Ficha Técnica Zona 12: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano
<b>Ocupación</b>	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.
<b>Estudios técnicos específicos</b>	Para edificaciones mayores a ocho (8) pisos, ubicadas en la meseta de Bucaramanga se deberán efectuar 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 geotécnicos y de suelos anexos a la solicitud de licencia urbanística.
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	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 del caso. En ninguno de

<b>ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.</b>	
	<i>los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas</i>
<b>Directrices específicas.</b>	<i>Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.</i>

Fuente: Equipo técnico POT.

### 2.2.2.3.1.13 Zona 13 - Área de amortiguación 2 de los Escarpes

Esta zona presenta las siguientes características:

1. Zonas de aislamiento contiguas a taludes con pendientes entre 30° y 45°
2. Aislamiento medido desde la corona del talud = H
3. 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.
4. Zonas de amenaza media o baja por movimientos en masa

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 40. Ficha Técnica Zona 13: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	<i>Urbano</i>
<b>Ocupación</b>	<i>De acuerdo con lo definido en las fichas normativas y las restricciones de ocupación previstas en el estudio de zonificación de amenaza riesgo y diseño de obras de mitigación en el barrio Porvenir, adelantado por la Administración Municipal en conjunto con la CDMB y UIS.</i>  <i>No se permite construcciones mayores a tres (3) pisos por las condiciones de grietas cosísmicas que se han evidenciado en la zona.</i>
<b>Estudios técnicos específicos</b>	<i>Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios geotécnicos y de suelos anexos a las solicitudes de licencia permitidas.</i> <i>La expedición de licencias urbanísticas para el desarrollo de las áreas con condición de amenaza o con condición de riesgo, estarán sujetas a la elaboración de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que permitan determinar las acciones requeridas para la mitigación del riesgo y la viabilidad del desarrollo urbanístico previsto.</i>
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	<i>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 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</i> <i>Las áreas colindantes con el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, en las que los estudios detallados contemplen la realización de medidas de mitigación del riesgo, deberán considerar la regulación establecida en el respectivo plan de manejo del área protegida para su ejecución.</i> <i>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.</i>
<b>Directrices específicas.</b>	<i>Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.</i>

Fuente: Equipo técnico POT.

#### 2.2.2.3.1.14 Zona 14 - Asentamientos legalizados

Esta zona presenta las siguientes características:

1. Áreas que fueron objeto de legalización urbanística que requieren implementar las acciones para consolidar o adelantar las obras de urbanización y mejorar las condiciones de habitabilidad, establecidas en las resoluciones de legalización
2. Áreas que no se encuentran ubicadas en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya
3. Zonas que presentan restricción por movimientos en masa o inundación

El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

**Tabla 41. Ficha Técnica Zona 14: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.**

<b>ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.</b>	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano
<b>Ocupación</b>	De acuerdo con lo definido en las fichas normativas y los actos administrativos mediante los cuales se aprobó la legalización urbanística del respectivo asentamiento humano
<b>Estudios técnicos específicos</b>	Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios geotécnicos y de suelos anexos a las solicitudes de licencia permitidas.
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	Ejecución de las acciones requeridas para la mitigación del riesgo establecidas en el estudio detallado de amenaza y riesgo que soporta la legalización de cada asentamiento y/o los estudios detallados que lo actualicen.
	Obras de estabilización de taludes, control de cauces y manejo adecuados de aguas lluvias, 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 o afectación de otros predios u otras zonas públicas.
	Las áreas colindantes con el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, en las que los estudios detallados contemplen la realización de medidas de mitigación del riesgo, deberán considerar la regulación establecida en el respectivo plan de manejo del área protegida para su ejecución.
	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.
<b>Directrices específicas.</b>	Se deben aplicar entre otras, las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y lo contemplado en la NSR-10 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

#### 2.2.2.3.2 Medidas de intervención para las áreas con condición de riesgo que cuentan con estudios detallados

Con base en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015 y los contenidos del POT vigente aprobado por el acuerdo 011 de 2014, Las medidas estructurales y no estructurales de esta zona corresponden a las determinadas en los estudios “Evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo” del Barrio El Pablón, elaborado por la UIS en el año 2009 y “Estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la comuna 14 elaborado por la CDMB y la Alcaldía de Bucaramanga”.

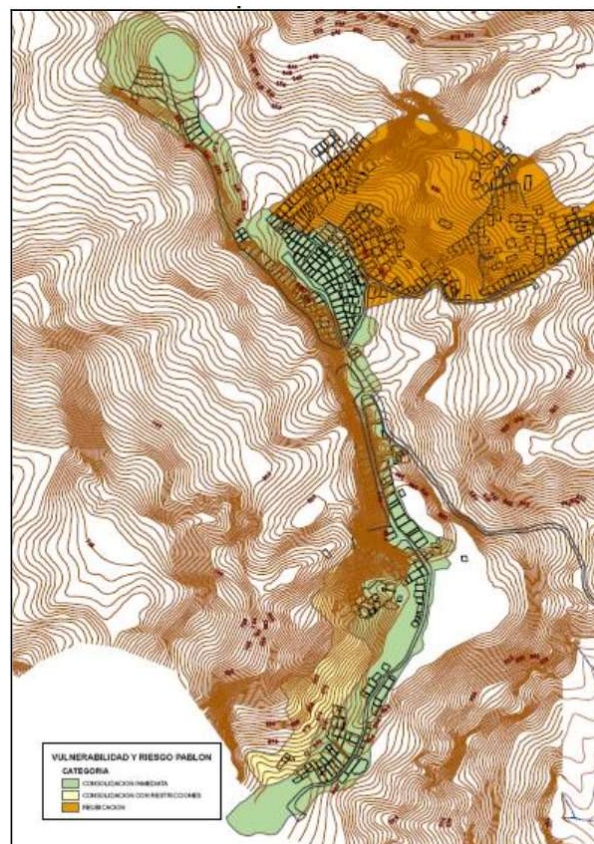
#### 2.2.2.3.2.1 Zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo del barrio El Pablón

**Consolidación:** Este polígono define la zona dentro de la cual es posible realizar la consolidación de las viviendas que se encuentran, lo cual quiere decir que el terreno es apto para la ubicación de viviendas y para la legalización de un barrio en este sector, de acuerdo con el SIG, el número de viviendas que se localizan dentro de esta categoría es de 253.

**Consolidación con restricciones:** Esta zona define las casas que pueden ser consolidadas, pero requieren especial cuidado en el proceso constructivo y estructural de las viviendas, dentro de esta zona se encuentran viviendas que pueden continuar con los materiales iniciales, pero otras casas requieren un mejoramiento estructural, se contabiliza un total de 179 viviendas.

**Reubicación:** Las viviendas ubicadas dentro de este sector deben ser reubicadas de forma urgente, ya que tal como se menciona en el estudio de amenaza la zona de el Pablón es relativamente estable pero los procesos constructivos de creación de terraplenes (sin especificaciones técnicas) debido a la pendiente del sector genera construcciones en áreas de inestabilidad puntual, se estableció un conteo de 184 viviendas casi todo en el sector Villa Lina en su parte baja y se define como riesgo no mitigable.

Figura 20. Mapa de zonificación El Pablón



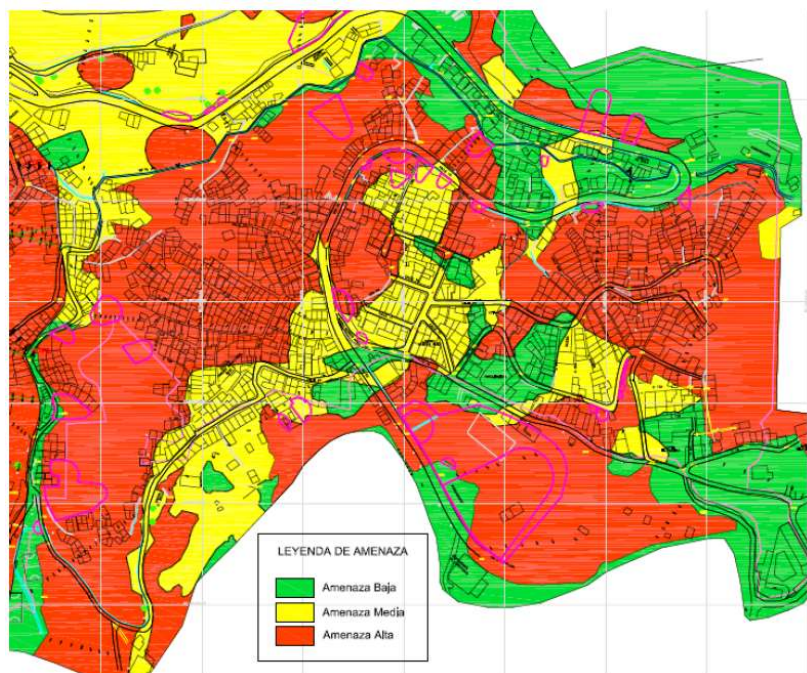
Fuente: UIS 2009.

Este estudio identifica zonas catalogadas como riesgo alto no mitigable, que fueron incorporados al POT como suelos de protección.

#### 2.2.2.3.2.2 Estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la comuna 14

El estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para la Comuna 14 se realizó en tres sectores, sector Buenos Aires, Sector Cerro Morrorico-Albania y Sector Vegas-Diviso-Malaña. En cada uno de estos sectores se realizó un levantamiento topográfico, geológico y geomorfológico, además se realizó una exploración geotécnica para el modelamiento de amenaza por movimientos en masa usando el método de equilibrio limite por factor de seguridad, usando como criterio de zonificación la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB. También se realizó un análisis de vulnerabilidad física de las edificaciones existentes y el cálculo de riesgo. Finalmente se formularon las medidas de intervención no estructurales y estructurales requeridas en cada una de las zonas de estudio. A continuación, se muestra como ejemplo la zonificación de amenaza del sector Buenos Aires.

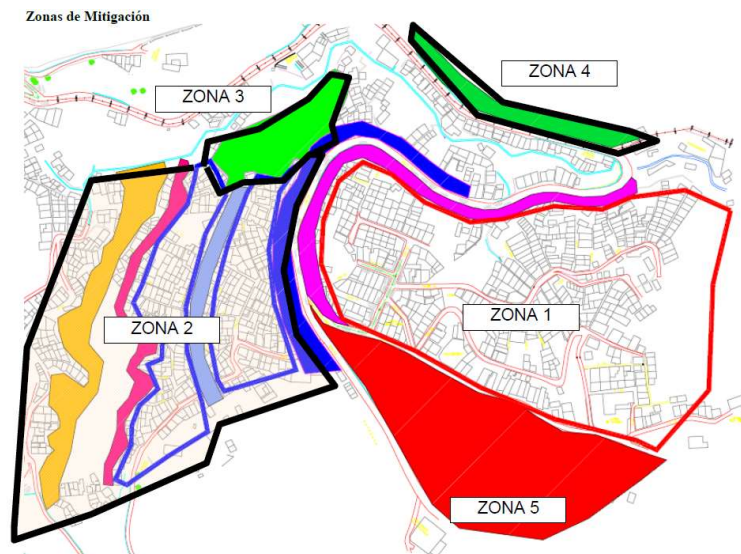
**Figura 21. Zonificación de amenaza por movimientos en masa del sector Buenos Aires, Escenario Pseudo-Estático – Nivel Freático Superficial.**



Fuente: UIS, CDMB 2009.

Como parte de los resultados del estudio se presenta la ubicación de las obras de mitigación y estabilización para las áreas de amenaza alta de la comuna 14, una priorización de las áreas a intervenir y el diseño de cada una de las obras. Usando como ejemplo del sector Buenos aires, en la siguiente figura se muestra la sectorización de las obras recomendadas y las medidas no estructurales formuladas.

**Figura 22. Mapa de zonificación de zonas para la priorización de medidas de intervención estructurales y no estructurales en el sector Buenos Aires.**



Fuente: UIS, CDMB 2009.

De acuerdo con la formulación de obras de mitigación del estudio, se realiza la descripción de cada una de las zonas priorizadas para su intervención.

**ZONA 1:** En esta zona se encuentra la mayor densidad de población y la CDMB planea estabilizar sus laderas y vías principales. Las obras en esta área incluyen drenajes, conformación de taludes, y estructuras de contención como pantallas ancladas y/o muros de contención. Esta zona se encuentra en su mayoría en nivel de amenaza alta, de acuerdo con los cálculos de estabilidad realizados en entregas anteriores de este proyecto. Esta área abarca la parte superior de los taludes en la Comuna 14, donde los perfiles geotécnicos indican espesores de suelo residual entre 1 y 10 metros.

**ZONA 2:** Situada en el talud occidental del área en estudio, esta zona abarca desde la vía a Cúcuta hasta la quebrada que limita el área del proyecto, con pendientes entre el 30 al 50%, esta área también se encuentra bajo amenaza alta en gran parte de su extensión. Las obras proyectadas para esta área tienen por objetivo mejorar la estabilidad de la vía principal, al igual que las viviendas existentes.

**ZONA 3:** Esta pequeña área ubicada justo al norte de la Zona 2, presenta baja ocupación residencial, y podría ser usada para reubicar algunas zonas más críticas. Sin embargo, esta zona también se encuentra bajo amenaza alta, y por eso se han recomendado obras para su estabilización.

**ZONA 4:** Ubicada al norte del área, este talud de alta pendiente en suelo residual y roca meteorizada evidenció deslizamientos superficiales en 2010 que comprometieron el tráfico en la vía a Cúcuta. Aun así, no exista una densidad importante de viviendas, es importante estabilizar esta zona para mitigar problemas en la carretera.

**ZONA 5:** Esta área abarca el gran deslizamiento ocurrido en los taludes al sur de la Comuna 14, particularmente talud arriba del restaurante El Corcovado. En esta, los perfiles son conformados por taludes de relativamente baja pendiente, con espesores de suelo residual mayores a 5 metros. Las obras planteadas en esta zona son encaminadas a mitigar el problema y habilitar la zona para reserva forestal y/o áreas recreacionales, mas no para ocupación humana.

Los demás sectores y medidas de intervención estructurales y no estructurales deberán ser consultados en los documentos del mencionado estudio.

## 2.3 AREAS DE ACTIVIDAD

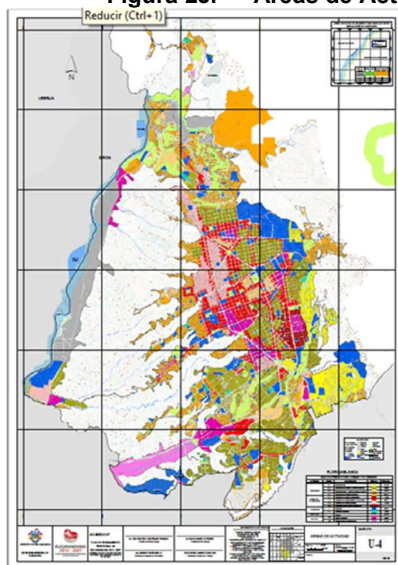
### 2.3.1 Situación Actual

Se definen y delimitan en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014), las Áreas de Actividad, como parte de la norma urbana, orientadas a propiciar relaciones armónicas y fortalecer la vocación de los sectores, teniendo en cuenta:

- a) La dinámica económica y su incidencia en el territorio,
- b) Los proyectos futuros de ciudad,
- c) El crecimiento poblacional y la demanda de vivienda.

A partir de estos criterios y la identificación de sectores con características similares, dentro de la ciudad, como se precisa en el “*DTS Urbano numeral 2.4*” se clasifican las áreas de actividad para las cuales se establecen los parámetros generales a tener en cuenta para la asignación de usos, de acuerdo con el grado de mezcla de usos de menor a mayor de usos en forma equilibrada con la estructura y acordó con las dinámicas, en: residencial, comercial y de servicios, dotacional, industrial y múltiple.

**Figura 23. Áreas de Actividad, Plan de Ordenamiento Territorial 2014**



ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	
Residencial	Residencial neta	R-1
	Residencial con comercio y servicios localizados	R-2
	Residencial mixta - vivienda, comercio y servicios	R-3
	Residencial con actividad económica	R-4
Comercial y de Servicios	Comercial y de servicios empresariales	C-1
	Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-2
	Comercial y de servicios pesados	C-3
Dotacional	Dotacional	D
Industrial	Industria	I
Múltiple	Múltiple de centralidad	M-1
	Múltiple grandes establecimientos.	M-2
Minera	Minera	m.

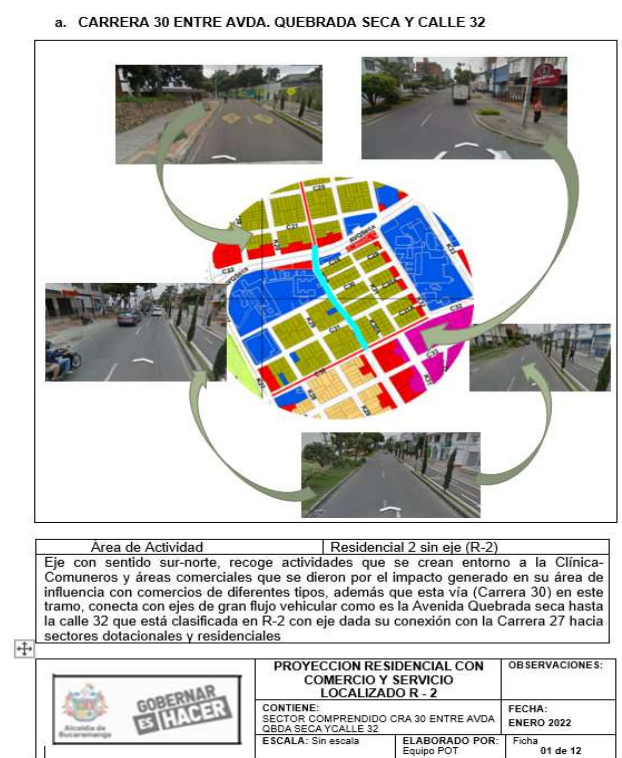
Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

### 2.3.1.1 Caracterización de las áreas de actividad.

A partir de los requerimientos de la comunidad, los cambios en la dinámica socioeconómica del municipio y teniendo en cuenta las disposiciones del Plan de Ordenamiento en relación a las áreas de actividad, las condiciones y exigencias necesarias para usos en función de la estructura urbana y los procesos de ocupación, evidencian al comparar la realidad del territorio con la norma vigente en el contexto del modelo territorial en las diferentes áreas de actividad, que estas han sido objeto de transformación, especialización, concentración, entre otros aspectos, lo cual requiere ajustarse dentro de la dinámica urbana.

Para el análisis de cada zona, se opta por presentar de forma sintética las características por medio de una ficha elaborada para cada sector. (ver anexo)

**Figura 24. Ficha Síntesis de Áreas de Actividad.**



Fuente: Equipo Técnico POT

#### 2.3.1.1.1 Área de Actividad Residencial

Conforme con la vocación, el Plan de Ordenamiento Territorial, define y orienta las zonas residenciales a:

- Consolidar la vivienda como uso principal.
- Definir asociado a la vivienda, la mezcla de los usos permitidos (de menor a mayor mezcla).

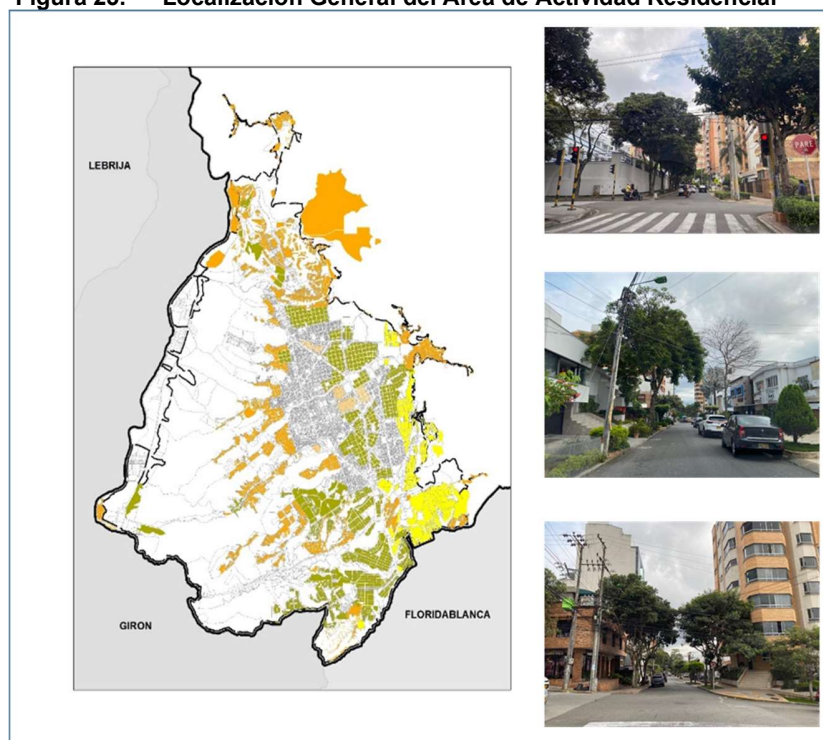
- Determinar condiciones a las actividades económicas o unidades de usos, según su intensidad, escala o impacto para facilitar la convivencia ciudadana y preservar las áreas residenciales.

Para cada una de las zonas establece los siguientes parámetros:

Tabla 42. Áreas de Actividad Residencial	
ZONAS	Vocación
Zona residencial neta (R-1).	<b>Zonas de uso exclusivamente residencial o habitacional, Asociados a estratos altos de la ciudad</b>  <b>Baja mezcla de usos: limitadas unidades de comercio de uso doméstico o de servicios generales de escala local (A).</b>
Zona residencial con comercio y servicios localizados (R-2)	Se subdivide en:  Sectores predominantemente residenciales con baja mezcla de usos, limitadas unidades de comercio de uso doméstico o de servicios generales de escala local (A)  Ejes de comercio y servicios de escala local concentrada frente a corredores de movilidad y vías intermedias
Zona residencial mixta - vivienda, comercio y servicios (R-3)	zonas de uso residencial con presencia de comercio y servicios de escala local y zonal en primeros pisos frente a vías intermedias y arteriales
Zona residencial con actividad económica (R-4).	Sectores residenciales con comercio, servicios e industria de escalas local y zonal en primeros pisos, integrada con las viviendas.

Fuente Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

**Figura 25. Localización General del Área de Actividad Residencial**



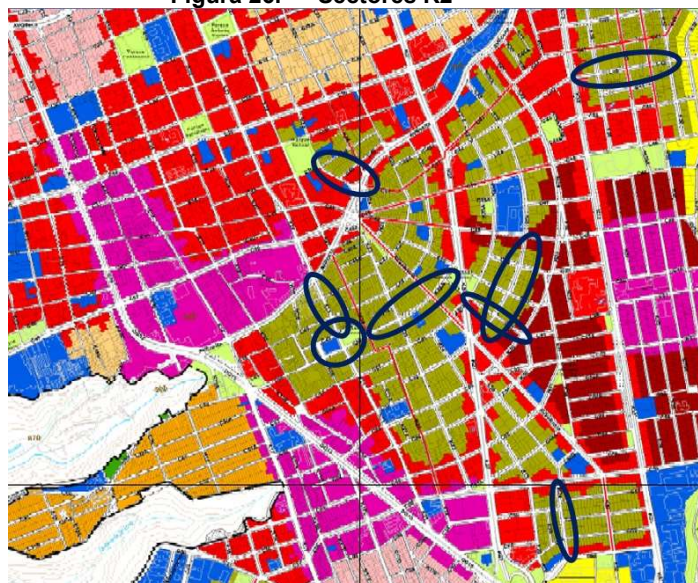
Fuente Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

Producto del análisis, al comparar la norma vigente en el contexto del modelo de ocupación, los objetivos del plan y la realidad del territorio, así como los cambios y condiciones socioeconómica de la población y las tendencias de ocupación, se observan en las áreas delimitadas como de actividad Residencial los siguientes aspectos:

- Los sectores residenciales netos mantienen o consolidan su vocación.
- Limitadas unidades de usos en áreas de actividad residencial 2 donde no están demarcados los ejes, lo cual frente a los cambios en las dinámicas evidencian la necesidad de incluir unidades de uso que permitan contar con zonas residenciales dinámicas y adecuadas para el desarrollo comunitario y equipamientos sociales básicos que complementen la vocación residencial.
- El Plan definió en sectores residenciales R-2, zonas con ejes demarcado para atender la demanda de comercio y servicios de escala local, sin embargo algunos de los sectores residenciales R-2 sin eje demarcado, presentan la consolidación de comercio y servicios con unidades de uso no permitidas por la norma, generados o motivados por la demanda para atender las necesidades a nivel de cada sector, especialmente frente a vías intermedias de conexión, entre los que se encuentran el sector de Nuevo Sotomayor, Cabecera y Conucos, entre otros, sin que ello suponga un cambio del área de actividad.
- Transformación y cambio en la vocación de algunos sectores residenciales R-2 sin eje demarcado, por el afianzamiento de la actividad comercial y de servicios de escala zonal, asociados a corredores de movilidad y vías arteriales e intermedias, identificados en el sector de la Concordia (eje de la Avenida La Rosita y la Carrera 18), o resultado de la influencia de los equipamientos existentes en el sector de la Plaza Satélite y la carretera antigua a Floridablanca cuyos usos no son permitidos por la norma actual.

En la gráfica se identifican algunos de los sectores analizados de la ciudad, en donde se presentan las situaciones mencionadas.

**Figura 26. Sectores R2**



Fuente: Equipo Técnico POT

### 2.3.1.1.2 Áreas de Actividad Comercial y de Servicios.

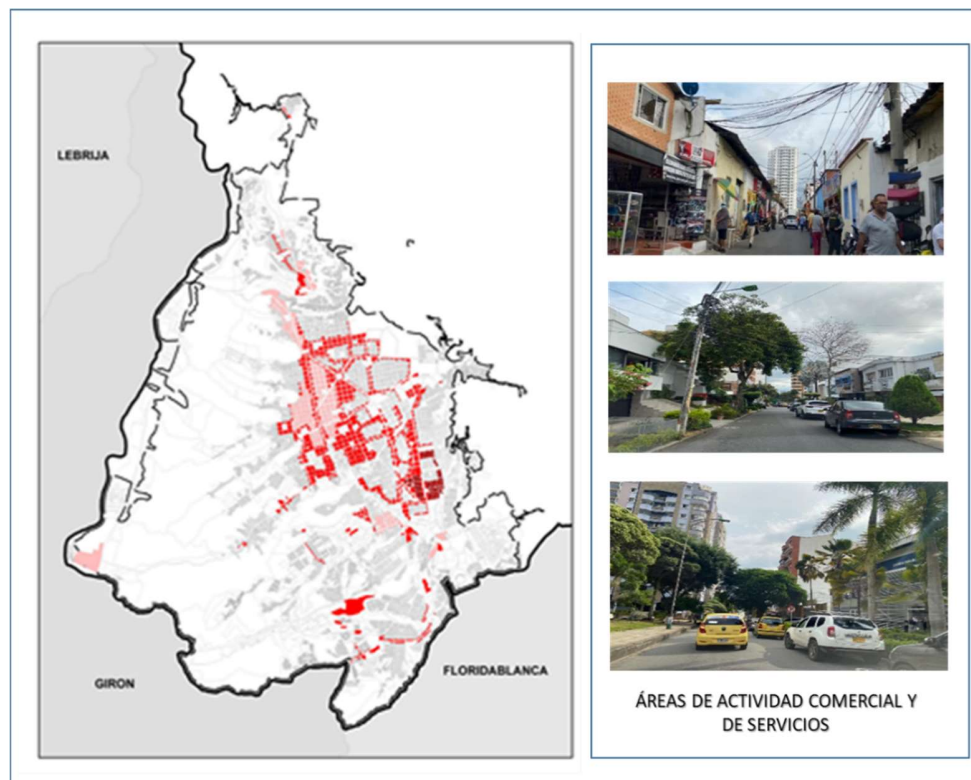
El POT vigente clasifica las áreas de Actividad Comercial y de servicios en tres tipos, así:

**Tabla 43. Áreas de Actividad Comercial**

<b>ZONAS</b>	<b>Vocación</b>
Zona comercial y de servicios empresariales (C-1)	orientado a la localización de comercio genérico y doméstico, oficinas y servicios personales, generales y empresariales, de escala local y zonal
Zona comercial y de servicios livianos o al por menor (C-2).	uso comercial especializado y venta de servicios generales y empresariales, en las diferentes escalas.
Zona comercial y de servicios pesados (C-3)	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.

Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

**Figura 27. Localización Áreas de actividad Comercial**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

Al comparar la norma vigente y la ocupación, se observan los siguientes aspectos:

- Aglomeración de establecimientos de comercio y servicios varios según las escalas permitidas en ejes y zonas.

- Adecuación de edificaciones para el funcionamiento de los establecimientos comerciales.
- Las edificaciones no desarrollan la infraestructura de parqueaderos requerida.
- Ocupación del espacio público por estacionamiento de vehículos y ventas informales.
- Conflicto en áreas adyacentes o cercanas a sectores residenciales generando por ruido y estacionamientos en espacio público.

#### 2.3.1.1.3 Área de Actividad Múltiple

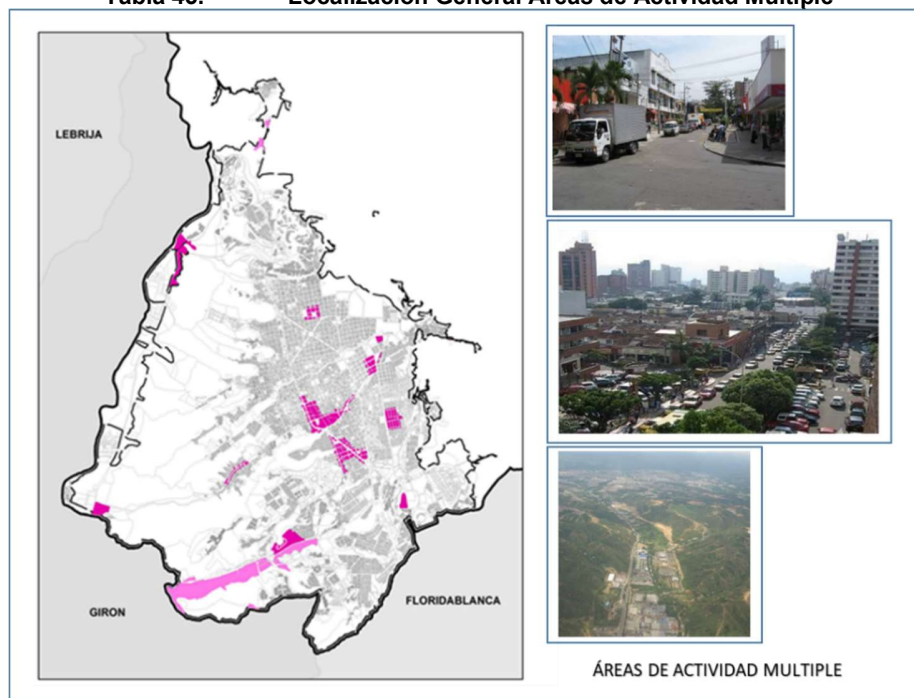
Corresponde a sectores de la ciudad con una alta concentración e intercambio de bienes y servicios, de diferentes escalas, con atracción de población por motivos laborales, diligencias, y diversidad de actividades (comercio, entrenamiento, etc).

**Tabla 44. Áreas de Actividad Múltiple**

<b>ZONAS</b>	<b>Vocación</b>
<b>Zona múltiple de centralidad (M-1).</b>	Permite la localización de usos de escala local y zonal,
<b>Zona múltiple de grandes establecimientos (M-2).</b>	ubicación de grandes establecimientos de comercio, servicios e industria, de escala zonal y metropolitana.

Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

**Tabla 45. Localización General Áreas de Actividad Múltiple**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

Las actividades económicas permitidas inciden en el modelo de desarrollo urbanístico de la ciudad, evidenciando:

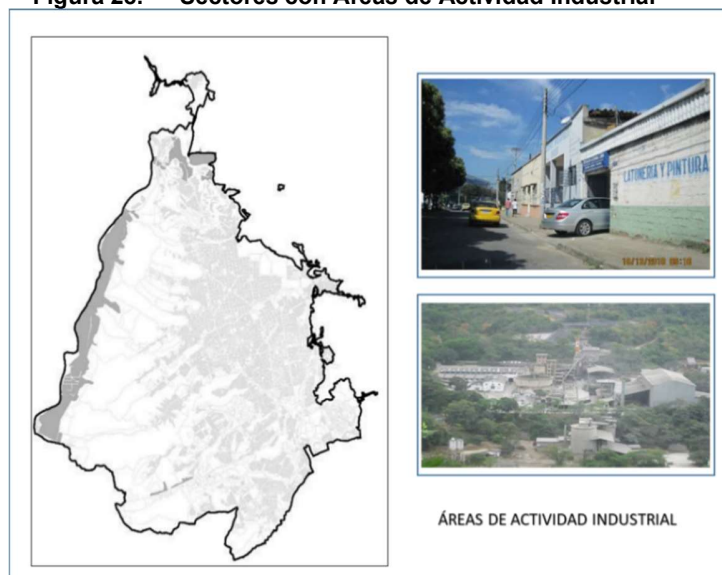
- La especialización y concentración de actividades económicas o unidades de uso, en subsectores, como IPS, bares, restaurantes, bancos, tiendas de ropa, superficies comerciales, etc.
- Prolongación de las actividades hacia el espacio público
- Limitada capacidad de soporte de infraestructura vial y espacio público respecto a la demanda derivada de los usos permitidos.
- Desarrollo de actividades informales en espacio público.
- Se conservan las estructuras existentes, las cuales se adecuan para el funcionamiento.
- Incumplimiento en los requerimientos de estacionamientos generando invasión del espacio público.
- Las actividades económicas han permanecido en el tiempo en el caso del Centro de la Ciudad.
- Interacción funcional y económica entre las áreas múltiples con las áreas comerciales y de servicios adyacentes.
- Desplazamiento de vivienda.

#### 2.3.1.1.4 Área de Actividad Industrial.

Permite 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. Con relación a la reglamentación se evidencia:

- Limitado desarrollo del área de actividad planteada en el sector de Chimita, condicionado a la implementación de instrumentos de planificación.

**Figura 28. Sectores con Áreas de Actividad Industrial**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

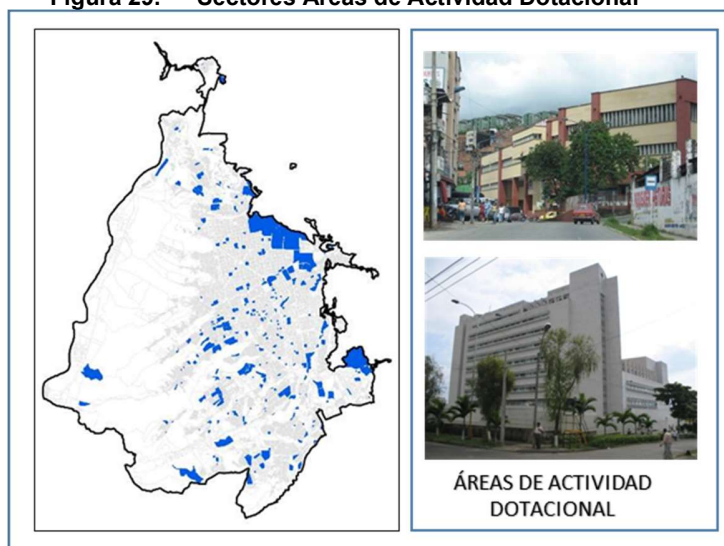
### 2.3.1.1.5 Área Dotacionales,

Está conformado por predios públicos y privados, destinadas a satisfacer las necesidades básicas de la población o a la prestación de servicios colectivos en las diferentes comunas y barrios de la ciudad.

De acuerdo con la dinámica de ocupación y se evidencia:

- El desarrollo de actividades económicas complementarias alrededor de los equipamientos.
- Desactualización de la base cartográfica relacionada con las áreas y predios correspondientes a los equipamientos.

**Figura 29. Sectores Áreas de Actividad Dotacional**



Fuente; Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

### 2.3.2 Propuesta.

1. Precisar la definición y clasificación de las áreas de actividad residencial con comercio y servicios localizados (R-2), reglamentado en el numeral 2 del artículo 327 y cuadro 70 del Acuerdo 011 de 2014, como zona residencial 2 sin eje y zona residencial 2 con comercio y servicios localizados con eje, orientada a establecer la forma, el sentido y límite para su aplicación, en el marco de preservar las relaciones armónicas entre el uso principal de vivienda y complementarios según las escalas de cobertura, intensidades e impactos, así:

**Tabla 46. Áreas de Actividad Residencial**

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA
<b>Residencial</b>	<i>Residencial 1 neta</i>
	<i>Residencial 2 sin eje</i>
	<i>Residencial 2 con comercio y servicios localizados con eje</i>
	<i>Residencial 3 mixta - vivienda, comercio y servicios</i>
	<i>Residencial 4 con actividad económica</i>
	<i>R-1</i>
	<i>R-2 SE</i>
	<i>R-2 CE</i>
	<i>R-3</i>
	<i>R-4</i>

Fuente: Equipo Técnico POT

- a) Zona residencial 2 sin eje (R-2 SE). Zona predominantemente residencial con presencia limitada y puntual de unidades de comercio de uso doméstico o de servicios generales de escala local (A).
  - b) Zona residencial 2 con comercio y servicios localizados con eje (R-2 CE). Zona 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”.
2. Complementar en las *Zona residencial 2 sin eje (R-2 SE)* y *Zona residencial 2 con comercio y servicios localizados con eje (R-2 CE)*, las unidades de uso, permitiendo nuevas actividades económicas acordes a la demanda, las dinámicas de crecimiento que ofrezcan una gama más amplia de servicios que favorezcan la permanencia y adecuada dotación.
  3. Ampliar la delimitación de zonas residenciales 2 con comercio y servicios localizados con eje, a fin de garantizar el acceso a la mayoría de las necesidades esenciales y complementarias de algunos sectores residenciales y reducir distancias, en función de la demanda y la dinámica de las áreas de actividad residencial, las tendencias, la infraestructura vial y conectividad de las zonas. Se incluyen las siguientes zonas:

**Tabla 47. Sectores R2 con eje propuesto**

Sector o Barrio	Ejes viales.
San Alonso	Carrera 20 entre Avenida Quebrada Seca y calle 32
Concordia	Calle 50 entre carreras 27-18
	Carrera 21 entre calles 51ª la avenida la rosita
	Carrera 20 entre calles 50 y 49
	Calle 49 entre carrera 20 y 22
Prado	Calle 42 entre 33 y 37
	Carrera 37 entre calles 42-41
Sotomayor	Calle 51 entre carrera 27ª
	Carrera 29 - carrera 28 entre calles 48 y Avenida González. Valencia.
	Calle 49 entre Carrera 27ª
Conucos	Carrera 30 entre 56 y 63
Centro	Carrera 23 entre calle 37 y Avenida la Rosita
Comuneros	Carrera 21 entre calles 9 – 5
Gaitán	Carrera 14 entre calles 14 y 17

Fuente: Equipo Técnico POT

4. Reclasificar la Zona residencial 2 con comercio y servicios localizados sin eje (R-2) cuya dinámica y transformación presentan localización intensiva de establecimientos que ofrecen comercio especializado, bienes y servicios en diferentes escalas, ubicados sobre ejes viales de conexión arterial y local e influencia de equipamientos, enmarcadas en la modalidad de Zona Comercial y de Servicios livianos o al por menor C-2. Dadas sus características como actividad predominante, y el desplazamiento de vivienda. Los Sectores que se propone reclasifican son:

**Tabla 48. Sectores con área de actividad Comerciales Propuestos**

Sector o Barrio	Ejes viales.
Concordia	Avenida La Rosita entre carrera 22 y 18
	Carrera 18 entre Avda la Rosita y la calle 51 costado occidente
Plaza Satélite	Carrera 33 entre calles 107 y 110
	Calle 107ª entre carrera 33 y Diagonal 105
	Diagonal 105 entre calles 105 transversal 28

Fuente: Equipo Técnico POT

5. Incorporar al área de actividad dotacional, los bienes de uso público con destino a equipamientos, producto de la actualización de inventario de predios del municipio y actuaciones urbanísticas.

## 2.4 USO EN LA ESTRUCTURA URBANA

De acuerdo con el Censo Económico Experimental 2021 – DANE, Bucaramanga registra 57.426 unidades económicas, las cuales en el contexto metropolitano representa el 69%, por lo cual se convierte en el centro de la economía del área metropolitana y de generación de empleo.

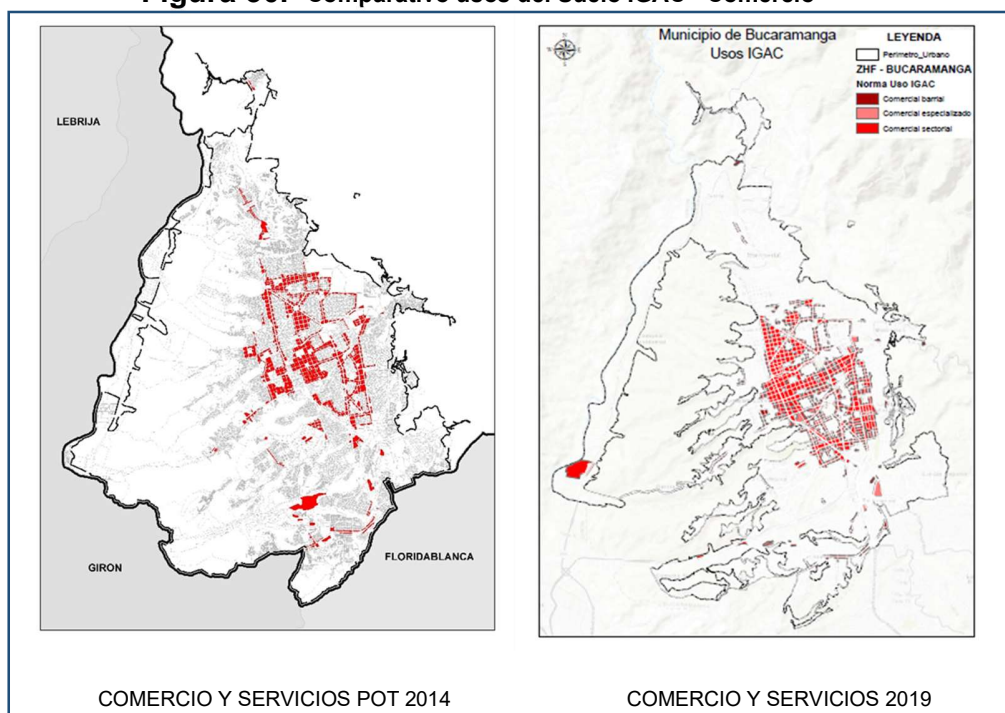
Las actividades empresariales en la ciudad esta segregada por sectores productivos distribuidos en el 43,26% en comercio, el 25.39% en servicios, industria 12.83%, hoteles y restaurantes 8.13%, construcción 4.95%, transporte 3.70% y agropecuario 1.54%.

Respecto al tamaño el tejido empresarial se basa en microempresas con el 93.03%, pequeñas empresas con un 5.48% y la mediana empresa con 1.18%.

A nivel de unidades económicas el mayor número se concentra en comercio al por menor los cuales representa el 79.41%

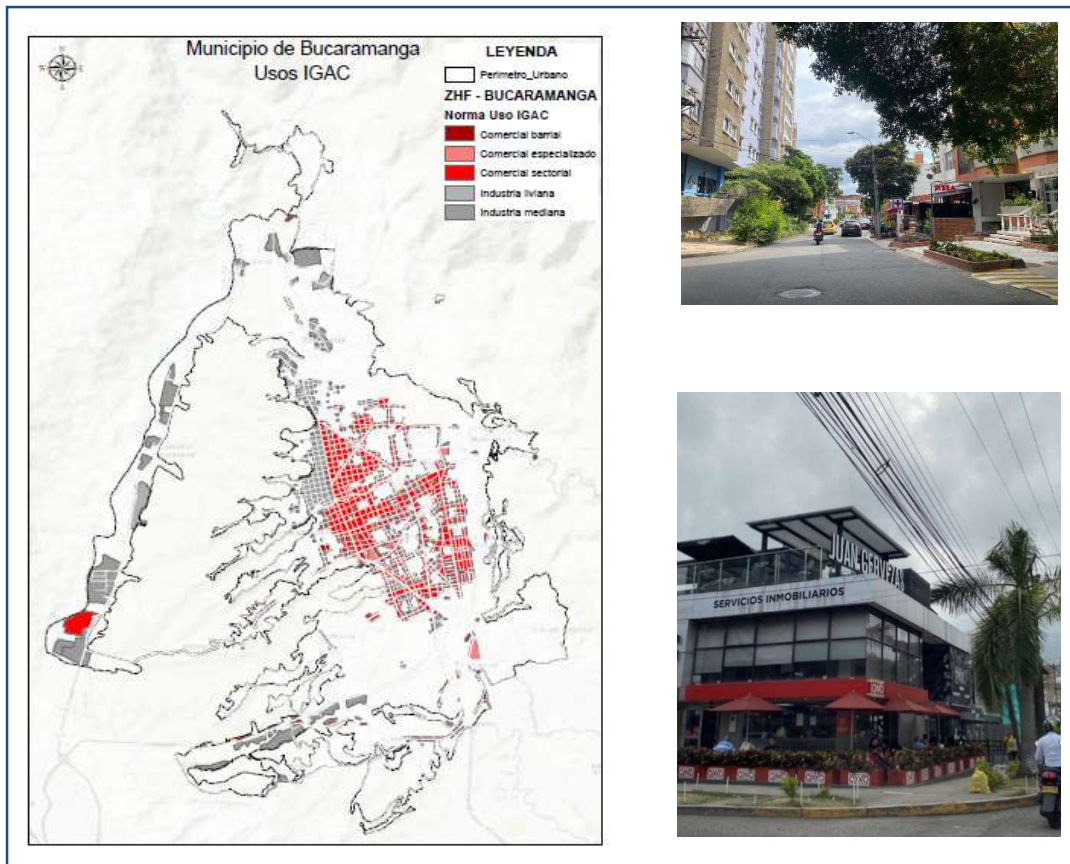
A nivel de comunas se tiene participación comercial en el Centro que cubre la mayor cantidad de actividades económicas, San Francisco, Occidental y Cabecera del Llano, unidos por ejes de comercio conformando una gran área comercial.

**Figura 30. Comparativo usos del Suelo IGAC - Comercio**



Fuente: Usos IGAC

**Figura 31. Zonas Homogéneas - Usos IGAC – 2019 Comercio e Industria.**



Fuente: Equipo POT

#### 2.4.1 Situación Actual.

El POT define los usos de suelo como la destinación asignada a un predio, de conformidad con las actividades que puedan desarrollar sobre el mismo. De acuerdo con la naturaleza y el comportamiento de las dinámicas económicas como se sustenta en el “DTS urbano numeral 2.5” se clasifican los usos del suelo en:

- Uso vivienda.
- Uso de comercio y servicios.
- Uso dotacional.
- Uso Industrial.

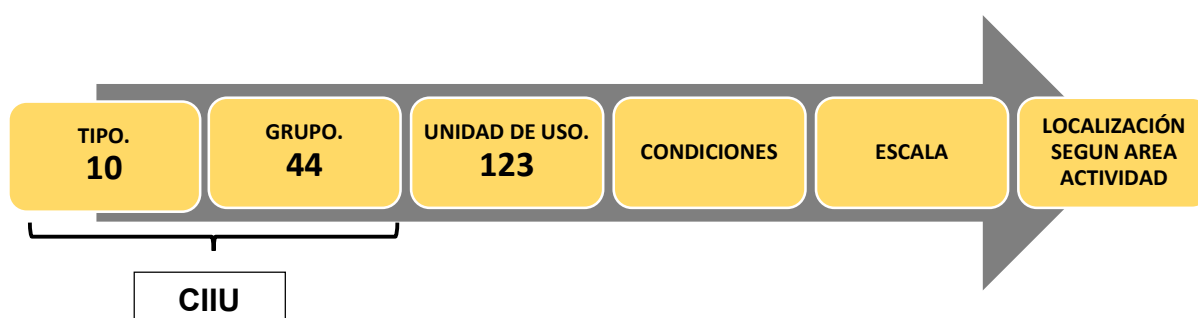
En función de las características del territorio, la intensidad de las relaciones socio-económicas y los impactos generados se orientan los usos del suelo a lograr un desarrollo equilibrado y una sana mezcla de usos.

Catalogando las actividades económicas integrada por tres niveles, a partir de la clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas - CIIU,

revisión 3.0 AC, adaptada y revisada para Colombia por el DANE, a través de un proceso de agrupación, así:

- El Tipo que corresponde al sector económico,
- El Grupo que clasifica las diferentes unidades económicas de acuerdo a su naturaleza, y
- La Unidad de Uso que congrega las actividades específicas de comercialización, producción o servicio. Numeradas del 1 al 123.

**Figura 32. Clasificación de los usos por Tipo, Grupo y Unidad**



Fuente: Equipo Técnico POT

En este orden el Plan de Ordenamiento Territorial, estructura y agrupa las actividades económicas a partir de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme –CIIU, sin embargo, no se articulan las 123 unidades de uso a esta codificación.

En relación a la aplicación de la norma, durante la vigencia se han evidenciado conflictos en función de la homologación de las unidades de uso del POT y la codificación del CIIU para determinar de forma precisa la actividad, así como para trámites como matrícula mercantil, registro único tributario, entre otros.

Es importante señalar respecto al CIIU que a través de la Resolución No. 0549 de mayo 08 del 2020 el DANE modificó el documento denominado “Clasificación Industrial Internacional Uniforme, de todas las actividades económicas – CIIU. Rev. 4.A.C”, (Resolución 006 del 31 de enero de 2012) e incluye ajustes en su estructura y notas explicativas, cuya finalidad es la de establecer su codificación armonizada a nivel mundial.

Para el desarrollo de cada una de las unidades de usos del suelo, el POT determina las condiciones específicas, tendientes a garantizar el desarrollo, la compatibilidad y la mitigación de los posibles impactos ambientales y urbanísticos generados por el funcionamiento, relacionados con:

- El Área construida mínimas o máximas (m2) de los locales, para un adecuado funcionamiento de los diferentes usos específicos.
- El cumplimiento de la normatividad del orden nacional o municipal de acuerdo con el uso a desarrollar.
- Las condiciones espaciales necesarias para su funcionamiento. (planes de implantación, estudio de tráfico, etc.)

- Define en el Glosario algunas de las unidades de uso orientadas a conocer el alcance y funcionalidad

**Tabla 49. Condiciones asociadas a los usos, caso unidad 50.**

No. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD
50	BAR, TABERNA, DISCOTECA.	<p>(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística.</p> <p>(3) Área construida mínima: 60 m<sup>2</sup> para bar y 100 m<sup>2</sup> para taberna y discotecas.</p> <p>(12) Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto - insonorización y control de decibeles máximos permitidos</p> <p>(14c) Se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas</p> <p>(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 emisores de sonido de cualquier tipo.</p> <p>(23) Cumplir con distancia contra dotacionales y equipamientos.</p>	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

Fuente Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

En el marco de las escalas del modelo territorial que propone *“reforzar 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”*, el Plan de Ordenamiento precisa las escalas (Local (A), Local, Zonal y Metropolitana), así como la localización de las unidades económicas en las diferentes áreas de actividad en función de:

- La relación de proximidad de la población y las unidades de consumo cotidiano.
- La capacidad de atracción respecto a las demás actividades.
- La distribución de las actividades respecto a las otras.

En este contexto, el POT define las diferentes actividades económicas asociadas a los establecimientos de comercio, servicios, dotacional e industrial, establece las condiciones, escalas y localización en las áreas de actividad, de acuerdo con las dinámicas de la ciudad, la forma de ocupación y aprovechamiento.




Sin embargo, de acuerdo con los análisis y la participación ciudadana, se evidencia:

- La coexistencia de usos comerciales y de servicios en sectores residenciales clasificados R-2 sin eje demarcado, donde se tiene limitada la localización de unidades económicas o usos en la norma en sectores como: Sotomayor, Concordia, Conucos, etc).
- Generación de tensiones y conflictos de índole urbanístico sobre espacio público, movilidad y accesibilidad, e impactos ambientales: auditivo, emisión de contaminantes, etc., asociadas especialmente a las unidades de uso de: Bares, tabernas y discotecas, suministro de medicamentos IPS, Restaurantes, etc., Ubicados en sectores con área de actividad múltiple 1 y comercio y servicios, especialmente sectores de Cabecera y Guarín, con concentración de establecimientos de comercio, alta aglomeración de personas, acumulación de

vehículos en vías, establecimientos comerciales sin solución de parqueo de vehículos y carencia de zonas de recibo y entrega de mercancías al interior de los locales.

- La demanda de nuevas unidades económicas asociadas especialmente a unidades de uso doméstico, servicios, entretenimiento, servicios de impacto, servicios sociales, industriales, entre otros en diferentes áreas de actividad.
- Localización de establecimientos comerciales y dotacionales con alta afluencia de personas, parqueo de sin solución de parqueo, con carencia de zonas de recibo y entrega de mercancías al interior de los locales, vehículos en vías generando problemas en la movilidad

**Figura 33. Comportamiento de algunas de las unidades de usos respecto al espacio público**

Unidad de Uso	Descripción
<p>Suministro de medicamentos a EPS IPS</p>  <p>Calle 54 con Cra 31</p>	<p>Aglomeración de usuarios. Con ocupación del espacio público (franja de circulación peatonal).</p> <p>Atracción de ventas en espacio público.</p> <p>Adecuación de edificaciones existentes.</p> <p>Factores normativos asociados: unidad de uso 44. Falta de descripción y área mínima</p>
<p>Bares</p>  <p>Cra 34 calle 48</p>	<p>Adecuación de antejardines para el uso de comercio y servicios con soluciones permanentes.</p> <p>Impacto sobre la movilidad circundante y zona de influencia (acumulación vehicular).</p> <p>Aglomeración de personas en espacio público.</p> <p>Ventas informales en espacio público.</p> <p>Adecuación de edificaciones existentes.</p>
<p>Cultos</p> 	<p>Estacionamientos en espacio público e Impacto sobre la movilidad circundante y zona de influencia (acumulación vehicular).</p> <p>Aglomeración de personas en espacio público</p> <p>Actividades de venta informales en entradas</p>

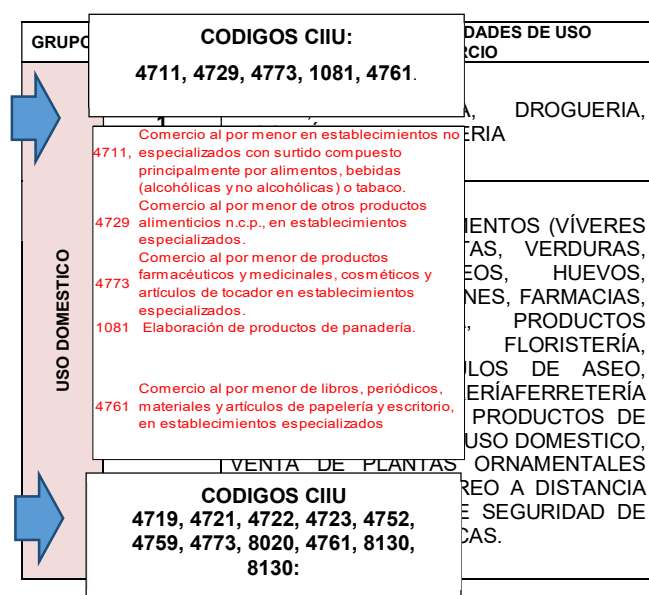
Unidad de Uso	Descripción
<p>Restaurantes</p>  <p>Cra 35 calle 49</p>	<p>Estacionamientos en espacio público e Impacto sobre la movilidad circundante y zona de influencia (Acumulación vehicular).</p> <p>Adecuaciones de edificaciones.</p> <p>Ventas informales en espacio público.</p> <p>Adecuación de antejardines para el uso de comercio y servicios con soluciones permanentes.</p>
<p>Mensajerías.</p> 	<p>Entrega y recibo de mercancías en el espacio público.</p> <p>Estacionamientos en espacio público e Impacto sobre la movilidad circundante y zona de influencia (acumulación vehicular).</p> <p>Ventas informales en espacio público.</p>
<p>Dotacionales – colegios –</p> 	<p>Actividades de venta informales en entradas a dotacionales.</p> <p>Impacto sobre la movilidad circundante y zona de influencia (acumulación vehicular).</p> <p>Adecuaciones de edificaciones.</p>
<p>Comidas rápidas.</p> 	<p>Impacto sobre la movilidad circundante y zona de influencia (Acumulación vehicular).</p> <p>Adecuaciones de edificaciones.</p> <p>Estacionamientos en espacio público e Impacto sobre la movilidad circundante y zona de influencia (acumulación vehicular).</p>

Fuente: Equipo Técnico POT

## 2.4.2 Propuesta

- 1) Homologar las 123 unidades de uso del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas – CIIU Rev. 4 A.C, adaptada para Colombia, a fin de facilitar la aplicación de la norma de manera precisa con un criterio unificado de las actividades económicas y la articulación de información entre entidades para la realización de trámites como matrícula mercantil, registro único tributario, entre otros.

En el Anexo 4.2.3 cuadro No 2 denominado “Clasificación General de los Usos del Suelo por tipo, grupo y unidades de uso en las diferentes escalas”, se incorporan los códigos CIIU (Resolución 0549 del 8 de mayo de 2020), asociadas a cada una de las 123 unidades.



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

- 2) Ampliar la descripción de algunas de las unidades de uso de Comercio, Servicios, Dotacionales e Industriales, en función del carácter variable de las actividades propias de la dinámica de la ciudad, asociadas a las unidades de uso doméstico (1,2), Genérico (3,5), servicios (20), entretenimiento (33), especializados (44), servicios de impacto (52), servicios sociales (61), industriales (102) producción de textiles (106). Así:

**Tabla 50. Unidades de Uso a Ampliar**


No. Uso	DESCRIPCION UNIDAD DE USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO QUE SE AMPLIAN O ADICIONAN
1	TIENDA, PANADERÍA, DROGUERÍA	MISCELÁNEA Y PAPELERÍA
2	MICROMERCADO, ALIMENTOS (VÍVERES EN GENERAL), FRUTAS, VERDURAS, PRODUCTOS LÁCTEOS, HUEVOS, SALSAMENTARÍA, 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	MONITOREO A DISTANCIA DE LOS SISTEMAS DE SEGURIDAD DE ALARMAS ELECTRONICAS

No. Uso	DESCRIPCION UNIDAD DE USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO QUE SE AMPLIAN O ADICIONAN
	DOMESTICO, VENTA DE PLANTAS ORNAMENTALES Y/O VIVERO	
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	DESECHABLES. TAPICES, ALFROMBRAS Y PERSIANAS
5	ARTÍCULOS USADOS, APARATOS E INSUMOS ELÉCTRICOS, VIDRIERÍAS, 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	VELAS
20	PELUQUERÍA, TRATAMIENTOS DE BELLEZA.	TATUAJES, PERFORACIONES CORPORALES. ACTIVIDADES DE MAQUILLAJE PERMANENTE.
33	VENTA DE CHANCE Y LOTERÍAS	APUESTAS EN LINEA
44	SEDES ADMINISTRATIVAS DE LAS INSTITUCIONES PRESTADORAS DE SERVICIOS DE SALUD - IPS, TRANSPORTE ESPECIAL DE PACIENTES	DISPENSARIOS Y/O SUMINISTROS DE MEDICAMENTOS
52	SERVICIOS RELACIONADOS CON LA PROSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES AFINES	ACTIVIDADES DE ENTRETENIMIENTO PARA ADULTOS A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES. (MODELOS WEBCAM)
61	ORFANATOS, ASILOS, HOGARES PARA PERSONAS DISCAPACITADAS, CENTROS DE ATENCIÓN A GRUPOS VULNERABLES. CENTRO DE REHABILITACIÓN Y ATENCIÓN SOCIAL	ALBERGUES TEMPORALES PARA PERSONAS VULNERABLES
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.	COCINAS OCULTAS
106	PREPARACIÓN E HILATURA DE FIBRAS TEXTILES, ACABADO DE PRODUCTOS TEXTILES NO PRODUCIDOS EN LA MISMA UNIDAD DE PRODUCCIÓN, FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS TEXTILES	FABRICACIÓN DE TAPETES Y ALFOMBRAS

Fuente: equipo Técnico POT

**Figura 34. Unidad de Uso Modificada**

GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCION DE UNIDADES DE USO DE COMERCIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)
GENÉRICO	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. <b>DESECHABLES. TAPICES, ALFROMBRAS Y PERSIANAS.</b> CODIGOS CIU: 4771, 4754, 4772, 4773, 4774, 4649, 4741, 4751, 4753, 4719, 4755, 4761, 4769
	4	COMPRVENTA, EMPAQUES, PINTURAS Y PRODUCTOS AFINES, FERRETERÍAS, VIDRIERÍAS. CODIGOS CIU: 4775, 8262, 4752, 4774,
	5	ARTÍCULOS USADOS, APARATOS E INSUMOS ELÉCTRICOS, BICICLETAS, EQUIPOS DE DEPORTE, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, <b>VELAS</b> , INSTRUMENTOS MUSICALES, EQUIPO FOTOGRÁFICO Y/O DE AUDIO Y/O DE VIDEO, DISPOSITIVOS ESPECIALIZADOS DE ALMACENAMIENTO DE AUDIO Y VIDEO GRABADOS Y SIN GRABAR. CODIGOS CIU: 4742, 4775, 4762, 4759, 4649, 4769, 4852.



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. **DESECHABLES. TAPICES, ALFROMBRAS Y PERSIANAS.**

**CODIGOS CIU: 4771, 4754, 4772, 4773, 4774, 4649, 4741, 4751, 4753, 4719, 4755, 4761, 4769.**

Fuente: Equipo Técnico POT

- 3) Incluir la redefinición de las áreas de Actividad Residencial 2 sin eje (R-2 SE) y Residencial 2 con comercio y servicios localizados con eje. (R-2 CE) en el Anexo 4.2.3 cuadro No 2 denominado “Clasificación General de los Usos del Suelo por tipo, grupo y unidades de uso en las diferentes escalas, para la aplicación más precisa y exacta de la normatividad, en las unidades de uso:

1,2,3,5,14,15,16,17,18,20,21,25,27,30,31,33,37,43,44,48,52,53,54,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,68,72,73,74,77, 79, 80,81,102,106,107.

**Figura 35. Unidad de Uso Residencial con eje – sin eje Modificada**

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 1.1 COMERCIO LIVIANO AL POR MENOR 1.1.1 USO DOMESTICO	USO DOMESTICO	1	TIENDA, PANADERIA, DROGUERIA, MISCELÁNEA Y PAPELERIA. CODIGOS CIU: 4711, 4729, 4773, 1081, 4781.	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos 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> . (14d) Para Tienda y viveros 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. (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A, Centro Fundacional y Administrativo.	LOCAL (V)	Residencial 1 Neta Residencial 2 sin eje. Residencial con comercio y servicios localizados (R-2) con eje. Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Multiple 1 y 2 Industrial Dotacional
				(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. (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 Multiple 1 y 2 Industrial Dotacional
		2	MICROMERCADO, ALIMENTOS (VIVERES EN GENERAL), FRUTAS, VERDURAS, PRODUCTOS LÁCTEOS, HUEVOS, SALSAMENTARIA, CARNES, FARMACIAS, TIENDA NATURISTA, PRODUCTOS HOMEOPÁTICOS, FLORISTERIA, CERRAJERIA, ARTICULOS DE ASEO, MARQUETERIA, LIBRERIA, Y PAPELERIA, MISCELÁNEA, FERRETERIA DE USO DOMESTICO, PRODUCTOS DE VIDRIO Y ESPEJOS DE USO DOMESTICO, VENTA DE PLANTAS ORNAMENTALES Y/O VIVERO, VENTA A DISTANCIA DE LOS SISTEMAS DE SEGURIDAD, ALARMAS ELECTRONICAS. CODIGOS CIU: 4711, 4721, 4722, 4723, 4752, 4759, 4781, 8020, 4781, 0130, 8130	(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. (3) Área construida mínima: 12 m <sup>2</sup> hasta 80 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. (31) En COMERCIO 1 (C1) solo se permiten los establecimientos destinados a: panadería, salsamentaria, farmacias, tiendas naturistas, productos homeopáticos, floristería y librería y papelería.	LOCAL (A)	Residencial con comercio y servicios localizados (R-2) con eje. Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Multiple 1 y 2 Industrial Dotacional
				(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. (3) Área construida mínima 80 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. (31) En COMERCIO 1 (C1) solo se permiten los establecimientos destinados a: salsamentaria, farmacias, tiendas naturistas, productos homeopáticos, floristería y librería y papelería.	LOCAL	Residencial con comercio y servicios localizados (R-2) con eje. Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Multiple 1 y 2 Industrial Dotacional

Fuente: Equipo Técnica POT

- 4) Complementar las condiciones para el desarrollo del uso del suelo, a fin de lograr una ocupación más equilibrada del territorio y controlar sus posibles impactos, asociados a los aspectos ambientales y urbanísticos directa o indirectamente sobre el entorno, derivados del funcionamiento del establecimiento.

**Tabla 51. Condiciones para el uso del Suelo**

No. Uso	DESCRIPCIÓN UNIDAD DE USO	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO AMPLIADAS O ADICIONADAS.
2	MICROMERCADO, ALIMENTOS (VIVERES EN GENERAL), FRUTAS, VERDURAS, PRODUCTOS LÁCTEOS, HUEVOS, SALSAMENTARIA, CARNES, FARMACIAS, TIENDA NATURISTA, PRODUCTOS HOMEOPÁTICOS, FLORISTERIA, CERRAJERIA, ARTICULOS DE ASEO, MARQUETERIA, LIBRERIA Y PAPELERIA, MISCELÁNEA, FERRETERIA DE USO DOMESTICO, PRODUCTOS DE VIDRIO Y ESPEJOS DE USO DOMESTICO, VENTA DE PLANTAS ORNAMENTALES Y/O VIVERO	2) No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad (31) En COMERCIO 1 (C1) solo se permiten los establecimientos destinados a: salsamentaria, farmacias, tiendas naturistas, productos homeopáticos, floristería y librería..
8	VENTA DE AUTOPARTES, PIEZAS, ACCESORIOS, LUJOS, LUBRICANTES Y ARTICULOS DE LIMPIEZA, DESPINCHADO DE CICLAS Y MOTOS	42a) En COMERCIO 2 (C-2) no se permite mantenimiento y reparación de vehículos.
20	PELUQUERIA, TRATAMIENTOS DE BELLEZA.	(29a) Tratamiento de belleza no se permiten en área de actividad Residencial Neta 1.
44	SEDES ADMINISTRATIVAS DE LAS INSTITUCIONES PRESTADORAS DE SERVICIOS DE SALUD - IPS, TRANSPORTE ESPECIAL DE PACIENTES.	(3) Área construida mínima 250 m2.
50	BAR, TABERNA, DISCOTECA.	(16a) No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)

No. Uso	DESCRIPCIÓN UNIDAD DE USO	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO AMPLIADAS O ADICIONADAS.
79	ESTACIÓN DE BOMBEROS	(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)
80	CRUZ ROJA, DEFENSA CIVIL	(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)
81	SEDES DE JAC Y JAL, SUPERINTENDENCIAS	(29b) En áreas de actividad Residencial Neta 1, no se permiten sedes de Superintendencias

Fuente: Equipo Técnico POT

- 5) Incorporar a las condiciones de uso, las unidades de uso complementarias propias a las unidades asociadas a grandes establecimientos dotacionales, relacionados con: Centrales de abasto (83), plazas de mercado (84), Estaciones y servicios para el transporte intermunicipal, terminal de transporte de pasajeros, estación ferroviaria (88), Nodos de transferencia de transporte y/o intercambio modal (89) y Centro de convenciones (94), precisadas en la circular No. 10 de 2014 expedida por la Secretaría de Planeación.

**Tabla 52. Condiciones de uso del suelo**

No. Uso	DESCRIPCION UNIDADES USOS	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO, AMPLIADAS Y ADICIONADAS.
83	MATADEROS Y/O PLANTAS DE BENEFICIO ANIMAL, FRIGORÍFICOS, CENTRALES DE ABAS	(48) Se permiten desarrollar las siguientes unidades de usos complementarias propias de la actividad: 2,10,15,16,17,18,19,25,31,33,36,48 y 51.
84	PLAZAS DE MERCADO	(48) Se permiten desarrollar las siguientes unidades de usos complementarias propias de la actividad: 2,10,15,16,17,18,19,25,31,33,36,48 y 51.
88	ESTACIONES Y SERVICIOS PARA EL TRANSPORTE INTERMUNICIPAL, TERMINAL DE TRANSPORTE DE PASAJEROS, ESTACIÓN FERROVIARIA	(49) Se permiten desarrollar las siguientes unidades de usos complementarias propias de la actividad: 2,7,15,16,17,18,19,27,28,31,33,36,47,48,51.
89	NODOS DE TRANSFERENCIA DE TRANSPORTE Y/O INTERCAMBIO MODAL	(49) Se permiten desarrollar las siguientes unidades de usos complementarias propias de la actividad: 2,7,15,16,17,18,19,27,28,31,33,36,47,48,51.
94	CENTRO DE CONVENCIONES	(50) Se permiten desarrollar las siguientes unidades de usos complementarias propias de la actividad: 15, 16, 17, 27, 28,31 y 48.

Fuente: Equipo Técnico PTO

- 6) Ampliación de la localización del área de actividades de las unidades de uso 11,17,60,72,73,74,79,80 y 119, precisadas en el Decreto Municipal No. 077 de 2015.

**Tabla 53. Tabla comparativa de unidades de uso según localización de áreas de actividad**

No. Uso	DESCRIPCIÓN UNIDAD DE USO	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD 2014	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD 2015
11	MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN, VIDRIO, 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 FORESTA, FERRETERÍA, METALES Y PRODUCTOS QUÍMICOS, PIEDRAS PRECIOSAS Y SEMIPRECIOSAS, ABRASIVOS, COMERCIO AL POR MAYOR DE COMBUSTIBLES.	Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

No. Uso	DESCRIPCIÓN UNIDAD DE USO	LOCALIZACIÓN EN AREAS DE ACTIVIDAD 2014	LOCALIZACIÓN EN AREAS DE ACTIVIDAD 2015
17	RESTAURANTE	Residencial 1 Neta, Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial	Residencial 1 Neta, Residencial 2 sin eje. Residencial con comercio y servicios localizados (R-2) con eje Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
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.	Comercial 2 y 3 Múltiple 2  Dotacional	Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2  Dotacional
72	POLIDEPORTIVOS DE PROPIEDAD PÚBLICA	Dotacional Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 2 Industrial	Dotacional Residencial con comercio y servicios localizados (R-2) con eje Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
73	COLISEOS, ESTADIOS, INSTALACIONES OLÍMPICAS	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Múltiple 2 Industrial.	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Múltiple 1 y 2 Industrial.
74	CLUBES DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Dotacional Comercial 3 Múltiple 2 Industrial.	Dotacional Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial.
79	ESTACIÓN DE BOMBEROS	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3  Múltiple 2 Industrial Suelos suburbanos.	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3  Múltiple 1 y 2 Industrial Suelos suburbanos.
80	CRUZ ROJA, DEFENSA CIVIL	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 2 Industrial	Dotacional Residencial 4 con Actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
119	PARTES, PIEZAS, ACCESORIOS, LUJOS PARA VEHÍCULOS.	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 3 Múltiple 2 Industrial	Residencial 4 con Actividad económica Comercial 3 Múltiple 2 Industrial

Fuente: Equipo Técnico POT

- 7) Articulación de las unidades de uso establecidas en el Decreto Municipal No. 401 de 2020 ADN, con las unidades de uso del Plan de Ordenamiento en la zona del centro fundacional y zonas adyacentes.

**Figura 36. polígono Centro Histórico Funcional POT – ADN**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (POT Vigente)

**Tabla 54. Comparativo actividades económicas ADN - Unidades de Uso POT.**

ADN	CIU ADOPTADO	DESCRIPCIÓN POT 2022	U. USO	CIU REVISIÓN POT
1. ACTIVIDADES Y FUNCIONAMIENTO DE MUSEOS, CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS Y SITIOS HISTÓRICOS	9102	1. MUSEOS, JARDINES BOTÁNICOS, CASA DE LA CULTURA.	66	9102-9103
2. EDICIÓN DE LIBROS	5811	2. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EDICIÓN E IMPRESIÓN.	115	1811, 1812, 1820
3. EDICIÓN DE PERIÓDICOS, REVISTAS Y PUBLICACIONES PERIÓDICAS	5813	3. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EDICIÓN E IMPRESIÓN.	115	1811, 1812, 1820
4. ACTIVIDADES DE DESARROLLO DE SISTEMAS INFORMÁTICOS (Planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)	6201	4. ACTIVIDADES POSTALES Y DE CORREO, ACTIVIDADES DE INFORMÁTICA Y PROCESAMIENTO DE DATOS, PUBLICIDAD.	37	6399, 5310, 6311, 7310, 6201, 6202, 6209
5. EDICIÓN DE PROGRAMAS DE INFORMÁTICA (Software)	5820	5. ACTIVIDADES POSTALES Y DE CORREO, ACTIVIDADES DE INFORMÁTICA Y PROCESAMIENTO DE DATOS, PUBLICIDAD.	37	6399, 5310, 6311, 7310, 6201, 6202, 6209
6. PUBLICIDAD	7310	6. ACTIVIDADES POSTALES Y DE CORREO, ACTIVIDADES DE INFORMÁTICA Y PROCESAMIENTO DE DATOS, PUBLICIDAD	37	6399, 5310, 6311, 7310, 6201, 6202, 6209
7. ACTIVIDADES DE AGENCIA DE NOTICIAS	6391	7. SERVICIOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE NOTICIAS.	38	6399, 6391, 5920, 6010, 6020
8. ACTIVIDADES DE PROGRAMACIÓN EN EL SERVICIO DE RADIODIFUSIÓN SONORA	6010	8. SERVICIOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE NOTICIAS.	38	6399, 6391, 5920, 6010, 6020
9. ACTIVIDADES DE PROGRAMACIÓN Y TRANSMISIÓN DE TELEVISIÓN	6020	9. SERVICIOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE NOTICIAS.	38	6399, 6391, 5920, 6010, 6020
10. OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS DE INFORMACIÓN	6399	9. SERVICIOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE NOTICIAS.	38	6399, 6391, 5920, 6010, 6020
11. ACTIVIDADES DE IMPRESIÓN	1811	11. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EDICIÓN E IMPRESIÓN.	115	1811, 1811, 1812, 1820
12. ACTIVIDADES DE SERVICIOS RELACIONADOS CON LA IMPRESIÓN	1812	12. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EDICIÓN E IMPRESIÓN.	115	1811, 1811, 1812, 1820
13. FABRICACIÓN DE JOYAS, BISUTERÍA Y ARTÍCULOS CONEXOS	3220	13. 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.	112	1620, 1630, 1640, 1690, 3290, 3240, 3220.
14. ALOJAMIENTO EN HOTELES	5511	14. HOTELES, APARTAHOTELES (APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS), HOSTALES (RENTA DE CAMAS CON SERVICIOS COMPARTIDOS MAYOR A 1 DÍA) RESIDENCIAS ESTUDIANTILES	28	5511, 5511, 5512, 4419, 5590.
15. EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS	5612	COMIDAS RÁPIDAS	16	5612, 5619.
16. COMIDAS PREPARADAS EN CAFETERIAS	5619	16. CAFETERÍA, LONCHERÍA, HELADERÍA.	15	5613, 5619
17. ACTIVIDADES EJECUTIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	8412	17. SERVICIOS, OFICINAS, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, DEFENSA Y JUSTICIA, SERVICIOS SOCIALES Y DEMÁS ACTIVIDADES DEL ESTADO	75	6495, 8411, 8412.
18. ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS DE CONSULTORÍA TÉCNICA.	7110	18. SERVICIOS, OFICINAS, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, DEFENSA Y JUSTICIA, SERVICIOS SOCIALES Y DEMÁS ACTIVIDADES DEL ESTADO	75	6495, 8411, 8412.
19. OTRAS ACTIVIDADES CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	7490	OFICINAS INDIVIDUALES DE CONSULTORIAS Y PROFESIONES LIBERALES, ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS, SERVICIOS TÉCNICOS, CONSULTORIO	43	7020, 7490, 6810, 4792, 8211, 4321, 4322, 4329, 4330,

ADN	CIU ADOPTADO	DESCRIPCIÓN POT 2022	U. USO	CIU REVISIÓN POT
		INDIVIDUAL, CONSULTORIO INDIVIDUAL MEDICO O ODONTOLÓGICO, OFICINAS ESPECIALIZADAS DE FINCA RAÍZ, ARRENDAMIENTOS, VENTAS POR CORREO, ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y DE APOYO DE OFICINA.		4390, 4610, 6820, 7010, 7120, 7320, 7740, 8130, 8414, 7111, 7112, 6910, 6920, 7410, 7490, 8030, 8211, 8299, 8621, 8622, 9001, 4311
20. ESTABLECIMIENTOS QUE COMBINAN DIFERENTES NIVELES DE EDUCACIÓN	8530	20. BÁSICA SECUNDARIA, EDUCACIÓN MEDIA ACADÉMICA (puede incluir educación básica primaria)		8530, 8521, 8522

Fuente: Equipo Técnico POT

**Tabla 55. Comparativo unidades económicas ADN Manzana 68 Cluster creativo y turístico y unidades de uso POT**

ADN	CIU ADOPTADO	DESCRIPCIÓN POT	U. USO	CIU REVISIÓN POT
1. ACTIVIDADES Y FUNCIONAMIENTO DE MUSEOS, CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS Y SITIOS HISTÓRICOS	9102	1. 1. MUSEOS, JARDINES BOTÁNICOS, CASA DE LA CULTURA.	66	9102-9103
2. CREACIÓN TEATRAL	9003	ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS,	5	9001, 9002, 9003, 9004, 9005, 9101
		OTRAS ACTIVIDADES CULTURALES, GALERÍAS DE ARTE, ACTIVIDADES CREATIVAS Y ARTÍSTICAS		
3. ACTIVIDADES TEATRALES	9006	TEATROS Y AUDITORIOS.	67	9006, 9007, 9008,
4. ACTIVIDADES DE ESPECTACULOS ENVÍO	9007	TEATROS Y AUDITORIOS.	67	9006, 9007, 9008,
5. OTROS ACTIVIDADES DE MUSICA EN VIVO	9008	TEATROS Y AUDITORIOS.	67	9006, 9007, 9008,
6. CREACIÓN MUSICAL	9002	ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS,	65	9001, 9002, 9003, 9004, 9005, 9101
		OTRAS ACTIVIDADES CULTURALES, GALERÍAS DE ARTE, ACTIVIDADES CREATIVAS Y ARTÍSTICAS		
7. ACTIVIDADES DE GRABACIÓN SONIDO Y EDICIÓN DE MUSICA	5920	PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE FILMES, AUDIOS Y VIDEOCINTAS	32	5920, 5912, 5913
8. FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS MUSICALES	3220	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.	112	1620, 1630, 1640, 1690, 3290, 3240, 3220.
9. CREACIÓN AUDIOVISUAL	9004	ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS,	65	9001, 9002, 9003, 9004, 9005, 9101
		OTRAS ACTIVIDADES CULTURALES, GALERÍAS DE ARTE, ACTIVIDADES CREATIVAS Y ARTÍSTICAS		
10. ACTIVIDADES DE PRODUCCIÓN DE PELICULAS	5911	PRODUCCIÓN Y EMISIÓN DE PROGRAMAS DE RADIO Y TELEVISIÓN POR SUSCRIPCIÓN. ACTIVIDADES DE CINEMATOGRAFÍA.	39	5920, 5911, 6010, 6020, 5912
11. ACTIVIDADES DE POST PRODUCCIÓN DE PELICULAS	5912	PRODUCCIÓN Y EMISIÓN DE PROGRAMAS DE RADIO Y TELEVISIÓN POR SUSCRIPCIÓN. ACTIVIDADES DE CINEMATOGRAFÍA.		5920, 5911, 6010, 6020, 5912
12. ACTIVIDADES DE FOTOGRAFIA	7420	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.	21	7729, 9529, 7420, 8219  9511, 9512, 9521, 9522, 9523, 3313, 3319
13. ENSEÑANZA CULTURAL	8553	TALLER DE DISEÑO Y ALTA COSTURA, ACADEMIAS Y/O AGENCIA DE MODELADJE.	23	7410, 8553.
14. FABRICACIÓN DE JUGUETES	3240	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.	112	1620, 1630, 1640, 1690, 3290, 3240, 3220.
15. ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE DISEÑO	7410	TALLER DE DISEÑO Y ALTA COSTURA, ACADEMIAS Y/O AGENCIA DE MODELADJE.	43	7410, 8553.
16. ALOJAMIENTO EN HOTELES	5511	HOTELES, APARTAHOTELES (APARTAMENTOS CON	28	5511, 5512, 4419, 5590.

ADN	CIU ADOPTADO	DESCRIPCIÓN POT	U. USO	CIU REVISIÓN POT
		SERVICIOS HOTELEROS), HOSTALES (RENTA DE CAMAS CON SERVICIOS COMPARTIDOS MAYOR A 1 DÍA) RESIDENCIAS ESTUDIANTILES		
17. OTROS TIPOS DE ALOJAMIENTOS	5519	HOTELES, APARTAHOTELES (APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS), HOSTALES (RENTA DE CAMAS CON SERVICIOS COMPARTIDOS MAYOR A 1 DÍA) RESIDENCIAS ESTUDIANTILES	28	5511, 5512, 4419, 5590.
18. EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS	5612	18. CAFETERIA, LONCHERIA, HELADERIA.	15	5613, 5619
19. COMIDAS PREPARADAS EN CAFETERIA	5613	19. CAFETERIA, LONCHERIA, HELADERIA.	15	5613, 5619
20. COMERCIO AL POR MENOR DE PRENDAS DE VESTIR Y SUS ACCESORIOS	4771	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. DESECHABLES. TAPICES, ALFOMBRAS Y PERSIANAS.	3	4771, 4754, 4772, 4773, 4774, 4649, 4741, 4751, 4753, 4719, 4755, 4761, 4769
21. COMERCIO AL POR MENOR DE PRENDAS DE VESTIR ECEPTO PRENDAS DE PIEL	1410	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, ARTÍCULOS DE PUNTO, TEJIDO Y GANCHILLO, EXCEPTO PRENDAS DE PIEL.	107	1410, 1391, 1420. 1430,
22. COMERCIO AL POR MENOR DE TODO TIPO DE CALZADO Y ARTICULOS DE CUERO	4772	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. DESECHABLES. TAPICES, ALFOMBRAS Y PERSIANAS.	3	4771, 4754, 4772, 4773, 4774, 4649, 4741, 4751, 4753, 4719, 4755, 4761, 4769
23. COMERCIO AL POR MENOR DE OTROS ARTICULOS CULTURALES	4769	ARTÍCULOS USADOS, APARATOS E INSUMOS ELÉCTRICOS, BICICLETAS, EQUIPOS DE DEPORTE, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, VELAS, INSTRUMENTOS MUSICALES, EQUIPO FOTOGRÁFICO Y/O DE AUDIO Y/O DE VIDEO, DISPOSITIVOS ESPECIALIZADOS DE ALMACENAMIENTO DE AUDIO Y VIDEO GRABADOS Y SIN GRABAR.	5	4742, 4775, 4762, 4759, 4649, 4769, 4652.

Fuente: equipo Técnico POT

- 8) Articulación de acciones para mitigar los potenciales impactos ambientales y urbanísticos que generan o puedan generar las actividades económicas en su funcionamiento, el fortalecimiento del control a los usos es indispensable para cumplir con el modelo de ocupación, se requiere el acompañamiento de un manejo adecuado de la accesibilidad, la movilidad y el espacio público para cualificar y potenciar los sectores.