

0393

RESOLUCIÓN No. DE 2022

(26 DIC 2022)

“Por medio de la cual se legaliza y regulariza urbanísticamente el asentamiento humano “Barrio Nuevo”, se incorporan los planos que hacen parte del proceso, y en consecuencia se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE DE BUCARAMANGA

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren el artículo 315 de la Constitución Nacional, Ley 9 de 1989, Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012, Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1203 de 2017, Decreto Nacional 0149 de 2020, Decreto Nacional 1783 del 2021, el Acuerdo Municipal 011 de 2014 *“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 - 2027”*, Acuerdo Municipal 048 del 07 de enero del 2015 y,

CONSIDERANDO:

1. Que la Ley 388 de 1997, estableció mecanismos que permiten al municipio de manera autónoma promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, en especial el instrumento de planificación de legalización y regularización de sectores consolidados o precarios.
2. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, en su artículo 2.2.6.5.1 establece que *“La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, ésta no se ejecutó. Mediante la legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos”*.
3. Que mediante Acuerdo Municipal No 048 del 09 de enero del 2015 se adoptó en el Municipio de Bucaramanga la Política Pública de Legalización de Asentamientos Humanos con el propósito esencial de asegurar un mejor ordenamiento urbano del municipio y garantizar una vivienda digna a las familias más pobres que residen en condiciones de informalidad; para lo anterior, el artículo 6 del referido Acuerdo dispuso: *“Corresponderá al Alcalde Municipal expedir los actos de legalización que se requieren y definirá la reglamentación que le es aplicable la normatividad vigente aplicable”*
4. Que el Decreto Único Reglamentario No 1077 de 2015 del sector vivienda, ciudad y territorio requiere la articulación de acciones tendientes a la prevención y control, legalización y regularización urbanística y el mejoramiento integral de asentamientos humanos.
5. Que mediante Resolución No. 0330 del 3 de noviembre de 2022, expedida por el alcalde de Bucaramanga, resolvió en su artículo primero *“Declarar procedente e iniciar el proceso de legalización del asentamiento humano denominado “Barrio Nuevo” ubicado en la Comuna 1 del Municipio de Bucaramanga...”*

6. Que el parágrafo 1 del artículo 221 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, al tenor se señala: "(...) **Parágrafo 1.** *En las áreas con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento en las cuales se hayan realizado o se realicen estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, será precisada la norma por la Secretaria de Planeación para determinar su regularización urbanística, condiciones de ocupación de la zona y edificabilidad, de acuerdo con los resultados de dichos estudios y las acciones de mitigación y prevención del riesgo establecidas en estos. Estas normas se incorporarán a la reglamentación vigente (...).*"

7. Que el Acuerdo 011 de 2014 clasifica para el asentamiento humano Barrio Nuevo tratamiento integral (TMI-2) consagrado en el capítulo 4, artículo 221 Numeral 2 de la siguiente manera: "...**2. Mejoramiento integral de reordenamiento (TMI-2).** *Aplica a sectores de desarrollo incompleto y/o informal que requieren acciones encaminadas a corregir deficiencias urbanísticas y que apunten a construir y/o cualificar el espacio público, los equipamientos y las infraestructuras viales y de servicios públicos, las condiciones de habitabilidad, el reconocimiento de las edificaciones, el mejoramiento de las viviendas y su reforzamiento estructural.*

En caso de requerirse se aplica la legalización o regularización urbanística como instrumento de planificación para las zonas con este tratamiento, procedimiento mediante el cual la administración municipal reconoce con fundamento en estudios técnicos, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano o barrio, aprueba planos urbanísticos, regulariza y expide la reglamentación urbanística, con el fin de integrarlo a la estructura urbana de la ciudad..."

8. Que de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 el asentamiento humano "Barrio Nuevo se encuentra reglamentado en la Ficha Normativa No. 13 Colorados, en tal sentido, los sistemas estructurantes establecidos por el POT, cuya localización son colindantes al predio en mención, corresponden al Subsistema de Infraestructura Vial de la Red Vial Nacional de Primer Orden.

9. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 del Decreto 149 de 2020 que modifica el capítulo 5 del Decreto 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal, como resultado de los análisis jurídicos y técnicos que adelantaron los profesionales y técnicos del grupo de legalización de asentamientos humanos, definieron las condiciones urbanísticas a las que en adelante se sujetará el asentamiento objeto de legalización.

10. Que el artículo 427 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, adopta las determinaciones de la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, para las "fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión" por categoría de vía, así: "1. *Para carreteras de la red vial nacional: dimensión mínima de sesenta metros (60 m).* (...). En tal sentido el artículo 429 establece "manejo de las fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión".

11. Que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, el asentamiento humano "Barrio Nuevo" se encuentra reglamentado por la Ficha Normativa F-13 Colorados, en tal sentido, con base en el plano 03. Edificabilidad, particularmente para el área objeto de estudio se evidencia que el POT establece para este sector como "ZONAS NO OCUPABLES" por su parte el Artículo 221 determina "Parágrafo 2: *En las áreas definidas como no ocupables en la cartografía base del presente Plan de Ordenamiento Territorial, colindantes a zonas con tratamiento de mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades, se podrá realizar un ajuste o redelimitación conforme a los resultados de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, en estricto cumplimiento de las normas geotécnicas y ambientales, y lo definido en la legalización del asentamiento, su regularización y el plan urbanístico aprobado para tal fin*".

12. Que mediante Contrato de Consultoría No. 245 de 2021 el Municipio de Bucaramanga contrató con la empresa Construsuelos de Colombia SAS. para realizar los Estudios de Amenaza, vulnerabilidad y Riesgo por movimientos en masa, inundación y

avenidas torrenciales en sectores priorizados al norte sobre la comuna 1 (Divino Niño I, Divino Niño II, Barrio Nuevo, San Valentín, Campestre Norte, Getsemaní, Las Delicias) del municipio de Bucaramanga.

13. Que, en cumplimiento del artículo primero de la resolución 0330 de 3 de noviembre de 2022 el equipo interdisciplinario de legalización de la Secretaría de Planeación de Bucaramanga, desarrollo las siguientes etapas:

Estudio de títulos. Análisis jurídico de la tradición del inmueble que permitió determinar la titularidad del dominio, identificación de los linderos, área del globo de mayor extensión, limitaciones, afectaciones o gravámenes de acuerdo a la información registral y catastral del lote de mayor extensión.

Planos del Estudio técnico. Los planos corresponden a plano de levantamiento topográfico, plano urbanístico y planos de perfiles viales conforme a los anexos de la presente resolución.

Información catastral de los predios públicos. la información catastral disponible sobre los inmuebles públicos, en relación con su información jurídica.

14. Que con el fin de conocer el área correspondiente al desarrollo urbanístico objeto de la presente legalización, el grupo técnico y jurídico de la Secretaría de Planeación realizó el estudio de los documentos jurídicos y planos aportados por el propietario del lote de terreno.

15. Que como resultado del estudio de qué trata los numerales anteriores, acompañado por el levantamiento topográfico se pudo concluir que el polígono a legalizar en el cual se asienta Barrio Nuevo está conformado por los siguientes lotes:

PREDIAL	MATRICULA
680010108000000410001000000000	300-101808
680010108000000410002000000000	300-72779
680010108000000410003000000000	300-102319
680010108000000410004000000000	300-68291
680010108000000410005000000000	300-84816
680010108000000410006000000000	300-70179
680010108000000410007000000000	300-43824
680010108000000410008000000000	300-90001
680010108000000410010000000000	300-76268
680010108000000410011000000000	300-74289
680010108000000410009000000000	300-160650
680010002000113380000000000000	300-405483

16. Que el equipo interdisciplinario de la Secretaría de Planeación dio a conocer a la comunidad el plano del loteo, para lo cual, llevó a cabo la actividad de socialización a dicho sector el día 01 de octubre de 2022, conforme consta en las actas de asistencia y aceptación suscritas por propietario y poseedores de los inmuebles que reposan en el archivo de la Secretaría de Planeación del Municipio de Bucaramanga.

17. Que la Secretaría de Planeación del Municipio de Bucaramanga, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 0149 del 2020, realizó publicación en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga y fijó AVISO en la cartelera de la Secretaría de Planeación por 10 días, además se efectuó publicación en el periódico de amplia circulación nacional, como lo es "El Frente" el día 14 de octubre de 2022, informando a la comunidad, propietario o urbanizador y terceros interesados, la posibilidad de consultar el estudio urbanístico final para el Asentamiento humano Barrio Nuevo. Aviso que fue fijado el día 12 de octubre de 2022 y desfijado el día 31 de octubre de 2022.

18. Que, dentro del término descrito anteriormente en el desarrollo del proceso, no se presentaron objeciones o recomendaciones al estudio urbanístico publicado para ser considerados en el presente Acto administrativo.

19. Que la Secretaría de Planeación una vez realizados los estudios, diseños y planos respectivos del Asentamiento Humano "Barrio Nuevo" y en concordancia a lo establecido Artículo 2 del Decreto 149 de 2020 que modifica el capítulo 5 del Decreto 1077 de 2015, considera viable la legalización y regularización del asentamiento Humano, "Barrio Nuevo"; en consecuencia, los estudios, diseños, planos, y demás documentos que dan cumplimiento al procedimiento establecido al efecto se encuentra a cargo de dicha dependencia.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN: -LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN: Declárese legalizado y regularizado urbanísticamente el asentamiento humano denominado "Barrio Nuevo" ubicado en la comuna 1 Norte de Bucaramanga, el cual conforma un área total de 3.734,56 M2 a partir de los lotes de mayor extensión e individualizados que a continuación se exponen:

PREDIAL	MATRICULA
680010108000000410001000000000	300-101808
680010108000000410002000000000	300-72779
680010108000000410003000000000	300-102319
680010108000000410004000000000	300-68291
680010108000000410005000000000	300-84816
680010108000000410006000000000	300-70179
680010108000000410007000000000	300-43824
680010108000000410008000000000	300-90001
680010108000000410010000000000	300-76268
680010108000000410011000000000	300-74289
680010108000000410009000000000	300-160650
680010002000113380000000000000	300-405483

ARTÍCULO SEGUNDO: CONTENIDO BÁSICO DE LA RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN. Aprobar los planos y documentos que a continuación se relacionan, los cuales hace parte integral de este acto administrativo, y están aprobados y a cargo de la Secretaría de Planeación.

PLANOS		
Plano No.	Título	Escala
BN - 1	Plano de levantamiento topográfico	1: 250
BN - 2	Plano de delimitación de la Legalización	1: 250
BN - 3	Plano de alturas de las edificaciones existentes	1: 250
BN - 4	Plano de zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios (Espacio público)	1: 250

BN - 5	Plano de protección ambiental	1: 250
BN - 6	Plano de zonas de amenaza y riesgo	1: 250
BN - 7	Plano de clasificación del suelo	1: 250
BN - 8	Plano de definición de usos del suelo	1: 250
BN - 9	Plano de programas, operaciones y proyectos estructurantes.	1: 250
BN -10	Plano de acciones de mejoramiento	1: 250
BN -11	Plano de obligaciones resultantes del proceso de Legalización	1: 250
BN -12	Plano de afectaciones	1: 250
BN -13	Plano de Loteo – propuesta urbanística, cesiones públicas	1: 250

ANEXOS		
Anexo	Título	Tipo
A1	Estudio Técnico de Legalización 2022.	Documento
A2	Estudio de títulos 2022.	Documento
A3	Estudio social 2022.	Documento
A4	Concepto Técnico de Amenaza y/o Riesgo 2022.	Documento
A5	Actas de socialización, reunión e inspección ocular, encuestas y documentos jurídicos 2022.	Documento
A6	Estudio Construsuelos	CD
A7	Resolución de inicio de legalización N° 0330 de 3 de noviembre de 2022	Documento

ARTÍCULO TERCERO: DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN. El área de legalización y regularización sobre la cual se aplica la normatividad de la presente Resolución, está conformada por las áreas que se describen a continuación:

El barrio “Barrio Nuevo” tiene un área aproximada de 3.734,56 M2 según el estudio de títulos y planos urbanísticos que se aprueba por medio del presente acto así:

Se encuentra constituido y consolidado en un área ubicada en la jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, el área identificada según levantamiento topográfico efectuado en campo es de 3.734,56 mts2. Lote el cual se encuentra localizado el asentamiento objeto de legalización así:

ITEM	REFERENCIA	DESCRIPCIÓN
1.	POR EL NORTE	Con el andén del portal de los ángeles partiendo desde el punto l-1 al punto l-2 en línea quebrada y con un rumbo nor-este y en una longitud aproximada de 186.3543 metros
2.	POR EL ORIENTE	Con La Carrera 20G Partiendo Desde El Punto L-2 Al Punto L-3 En Línea Recta Y Con

		Un Rumbo Sur-Oeste Y En Una Longitud de 15.649 Mts
3.	POR EL SUR	Con el predio identificado con el numero catastral 1338 partiendo desde el punto L-3 al punto L-4 en línea quebrada y con un rumbo nor-oeste y en una longitud de 132.262 Mts. Con el predio identificado con el numero catastral 087 partiendo desde el punto L-4 al punto L-5 en línea quebrada y con un rumbo sur-oeste y en una longitud de 66.723 Mts
4.	POR EL OCCIDENTE	Con predio identificado con el numero catastral 087 partiendo desde el punto L-5 al punto L-1- en línea quebrada y con un rumbo nor-oeste y en una longitud de 30.763 Mts.

CUADRO DE LINDEROS Y COORDENADAS BARRIO NUEVO										
LINDERO	#		PUNTO INICIAL	#		PUNTO FINAL	DISTANCIA (M)	RUMBO	COLINDANTE	TIPO DE LINEA
1	L-1	NORTE	2'350,523.790	L-2	NORTE	2'350,536.398	186,3543	NOR-ESTE	PORTAL DE LOS ANGELES	LINEA QUEBRADA
		ESTE	4'985,061.654		ESTE	4'985,246.142				
2	L-2	NORTE	2'350,536.398	L-3	NORTE	2'350,536.398	15,649	SUR-OESTE	CARRERA 20G	LINEA RECTA
		ESTE	4'985,246.142		ESTE	4'985,246.142				
3	L-3	NORTE	2'350,536.398	L-4	NORTE	2'350,503.941	132,262	NOR-OESTE	1338	LINEA QUEBRADA
		ESTE	4'985,246.142		ESTE	4'985,132.713				
4	L-4	NORTE	2'350,503.941	L-5	NORTE	2'350,528.763	66.723	SUR-OESTE	087	LINEA QUEBRADA
		ESTE	4'985,132.713		ESTE	4'985,093.553				
5	L-5	NORTE	2'350,528.763	L-1	NORTE	2'350,523.790	30,763	NOR-OESTE	087	LINEA QUEBRADA
		ESTE	4'985,093.553		ESTE	4'985,061.654				

ARTÍCULO CUARTO: CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA: El desarrollo urbanístico existente denominado "Barrio Nuevo", consta de veinticuatro (24) lotes de los cuales, once (11) lotes son individualizados con folio de matrícula independiente y trece (13) lotes que hacen parte de un globo de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 300-405483 con un área aproximada de 4.378,05 M2, de los cuales solo harán parte de la presente legalización un área correspondiente a 1.002,59 M2, toda vez que es el área que está conformada por el desarrollo urbanístico, y se organizan en las siguientes manzanas así:

MANZANA	MATRICULAS	No LOTES	ASPECTO JURIDICO
041	300-101808, 300-72779, 300-102319, 300-68291, 300-84816, 300-70179, 300-43824,	11	Lotes individualizados

	300-90001, 300-76268, 300-74289, 300-160650		
1338	300-405483	13	Proindiviso
Total		24	

PARÁGRAFO PRIMERO: el proceso de subdivisión de los lotes sin identidad registral identificados en el plano BN-13 anexo a la presente resolución y tabla siguiente, debe ser adelantado entre los particulares conforme la norma vigente para dicho caso.

MANZANA	LOTE
1338	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

ARTÍCULO QUINTO: EFECTOS DE LA LEGALIZACIÓN: La expedición de la presente Resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los lotes objeto del presente acto administrativo; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector y normatividad específica para el reconocimiento de las edificaciones existentes en el sector.

En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

La legalización de asentamientos humanos de origen informal no exonera de responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, o por incurrir en infracciones urbanísticas.

ARTÍCULO SEXTO: CUADRO DE ÁREAS: El área objeto de legalización y regularización urbanística del barrio "Barrio Nuevo, es la que se discrimina y detalla en el siguiente cuadro de áreas generales y el cuadro de áreas detallado, las cuales se reflejan en el plano de propuesta urbanística:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADO DEL DESARROLLO DENOMINADO BARRIO NUEVO								
DESCRIPCIÓN				ÁREA (m2)				
POLÍGONO OBJETO DE ESTUDIO (TOPOGRAFÍA)				3.734,56				
AFECTACIONES ZONA DE PROTECCIÓN	AISLAMIENTO RONDA HIDRICA		268,63	371,75	3.734,56			
	AISLAMIENTO CORONA DE TALUD		90,22					
	HIDROSIEMBRA		12,90					
ÁREA NETA				3.362,81		3.734,56		
ZONAS DE USO PÚBLICO	VIAS PUBLICAS	VIAS VEHICULARES	1.056,61	1.202,83				
		VIAS PEATONALES	146,22					
AREA UTIL				2.159,98		3.734,56		
ÁREAS PRIVADAS	DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PRIVADAS						ÁREA NETA	AREA TOTAL
	MANZANA CATASTRAL	PREDIO	AREA DE LOTE (M2)	ÁREA AFECTADA Y/O CONDICIONADA				
			M2	POR				

	Manzana 041	1	106,62	0,00	-	106,62	106,62
		2	78,26	0,00	-	78,26	78,26
		3	188,82	0,00	-	188,82	188,82
		4	188,31	0,00	-	188,31	188,31
		5	73,34	0,00	-	73,34	73,34
		6	109,94	0,00	-	109,94	109,94
		7	240,63	0,00	-	240,63	240,63
		8	164,26	0,00	-	164,26	164,26
		9	179,36	0,00	-	179,36	179,36
		10	185,67	2,00	Aislamiento Corona de Talud	183,67	185,67
		11	191,63	22,27	Aislamiento Corona de Talud	169,36	191,63
	Manzana 1338	1	54,93	0,00	-	54,93	54,93
		2	53,83	0,00	-	53,83	53,83
		3	53,72	0,00	-	53,72	53,72
		4	46,12	2,03	Aislamiento Ronda Hidrica	6,87	46,12
				24,32	Aislamiento Corona de Talud		
				12,90	Hidrosiembra		
		5	62,57	18,55	Aislamiento Ronda Hidrica	26,27	62,57
				17,75	Aislamiento Corona de Talud		
		6	53,04	0,00	-	53,04	53,04
		7	54,24	0,00	-	54,24	54,24
		8	67,17	21,00	Aislamiento Ronda Hidrica	45,21	67,17
				0,96	Aislamiento Corona de Talud		
		9	59,97	0,00	-	59,97	59,97
		10	58,41	42,75	Aislamiento Ronda Hidrica	15,66	58,41
		11	44,41	0,11	Aislamiento Ronda Hidrica	44,30	44,41
12	35,8	26,43	Aislamiento Ronda Hidrica	9,37	35,80		
13	40,31	40,31	Aislamiento Ronda Hidrica	0,00	40,31		
SUBTOTALES ÁREA UTIL		2391,36	231,38	-	2159,98	2391,36	
AREAS PÚBLICAS	DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS						
	DESTINACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA AFECTADA Y/O CONDICIONADA		ÁREA NETA	AREA TOTAL	
			M2	POR:			

VIAS PUBLICAS	Via Vehicular CALLE 40N	56,58	Aislamiento Ronda Hídrica	1056,61	1113,19
	Via Peatonal CARRERA 20C	6,37	Aislamiento Ronda Hídrica	98,14	127,43
		22,92	Aislamiento Corona de Talud		
	Via Peatonal CARRERA 20D	15,93	Aislamiento Ronda Hídrica	48,08	64,01
	Via Peatonal CARRERA 20E	38,57	Aislamiento Ronda Hídrica	0	38,57
SUBTOTAL	-	140,37	-	1202,83	1343,20
TOTAL	-	-	-	3362,81	3734,56

ARTÍCULO SÉPTIMO. CESIONES: Los propietarios de las zonas establecidas, se comprometen a realizar la entrega y/ o adelantar el trámite que corresponda de saneamiento y cesión a favor del Municipio de Bucaramanga, a través del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público- DADEP, o la dependencia que haga sus veces, de las siguientes áreas.

Vías públicas, cesiones tipo A, zonas verdes y taludes, identificadas en el plano No. BN-13 "Plano de Loteo – propuesta urbanística y cesiones públicas", con su respectivo cuadro detallado de áreas así:

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS					
DESTINACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA AFECTADA Y/O CONDICIONADA		ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
		M2	POR:		
VIAS PUBLICAS	Via Vehicular CALLE 40N	56,58	Aislamiento Ronda Hídrica	1056,61	1113,19
	Via Peatonal CARRERA 20C	6,37	Aislamiento Ronda Hídrica	98,14	127,43
		22,92	Aislamiento Corona de Talud		
	Via Peatonal CARRERA 20D	15,93	Aislamiento Ronda Hídrica	48,08	64,01
	Via Peatonal CARRERA 20E	38,57	Aislamiento Ronda Hídrica	0	38,57
SUBTOTAL	-	140,37	-	1202,83	1343,20
TOTAL	-	-	-	3362,81	3734,56

ARTICULO OCTAVO. SISTEMA DE PERFILES VIALES: El área objeto de legalización Urbanística debe respetar los perfiles viales normativos aprobados con fundamento en el estudio urbanístico final y el presente acto administrativo de legalización.

Perfiles viales Vehiculares: De acuerdo con el Artículo 109 del Acuerdo 011 de 21 de mayo 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027". "...Dimensiones mínimas de los perfiles viales. (...) Las

dimensiones mínimas de los perfiles podrán ser modificadas por parte de la secretaria de Planeación mediante acto administrativo. Únicamente en los siguientes casos:

(...)

2. En procesos que adelante el estado en zonas con tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad de reordenamiento a través de legalizaciones urbanísticas.

Perfiles viales Peatonales: Se establecen para el barrio "Barrio Nuevo", en virtud de los numerales 1 y 3 del párrafo del artículo 114 del Acuerdo 011 de 2014... "Párrafo. Se exceptúan de la aplicación de los estándares mínimos para vías peatonales referidos en este artículo los siguientes casos:

1. Las zonas clasificadas con tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad de Reordenamiento demarcadas en las fichas normativas y de perfiles viales, en las cuales, durante los procesos de legalización o regularización urbanística, la secretaria de Planeación determinará las dimensiones de las vías de acuerdo con el tipo de desarrollo existente"

3. Las vías peatonales en urbanizaciones abiertas de vivienda unifamiliar o bifamiliar de Interés Prioritario (VIP) y vivienda unifamiliar o bifamiliar de Interés Social (VIS) con pendientes mayores al dieciocho por ciento (18%) (...) la diferencia de niveles puede solucionarse mediante el uso de andenes o sendas peatonales escalonadas. (...).

De acuerdo a lo anterior, se definen los siguientes perfiles viales vehiculares y peatonales para el barrio "Barrio Nuevo", así:

1. El perfil vial oficial de la **Calle 40 N**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Vehicular (Variable) y Franja de Circulación (F.C.) (Variable) y Talud (Variable).

					Perfil Vial Oficial del Sector			
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Norte del eje vial	Vía Vehicular m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m
					TALUD M		F.C. m	
Calle 40 N	Tapón Occidente	Carrera 20 C	Local	7,74	Variable	5,80	1,94	7,74

					Perfil Vial Oficial del Sector			
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Norte del eje vial	Vía Vehicular m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m
					F.C. M		F.C. m	

Calle 40 N	Tapón Occidente	Carrera 20 C	Local	10,30	2,75	5,58	1,97	10,30
------------	--------------------	-----------------	-------	-------	------	------	------	-------

				Perfil Vial Oficial del Sector				
Vía Principal	Intersección	Clasif.	Dist. m	Costado Norte del eje vial	Vía Vehicular m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m	
				F.C. M		F.C. m		
Calle 40 N	Tapón Occidente	Carrera 20 C	Local	9,66	3,40	4,65	1,61	9,66

2. El perfil vial oficial de la **Calle 40 N**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Vehicular (Variable) y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

				Perfil Vial Oficial del Sector				
Vía Principal	Intersección	Clasif.	Dist. m	Costado Norte del eje vial	Vía Vehicular m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m	
				F.C. M		F.C. m		
Calle 40 N	Carrera 20 C	Carrera 20 D	Local	9,66	3,42	4,63	1,61	9,66

				Perfil Vial Oficial del Sector				
Vía Principal	Intersección	Clasif.	Dist. m	Costado Norte del eje vial	Vía Vehicular m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m	
				F.C. M		F.C. m		
Calle 40 N	Carrera 20 C	Carrera 20 D	Local	9,23	3,43	4,40	1,40	9,23

3. El perfil vial oficial de la **Calle 40 N**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Vehicular (Variable) y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Vía Vehicular m	Costado Sur del eje vial	
					F.C. M		F.C. m	
Calle 40 N	Carrera 20 D	Carrera 20 E	Local	9,22	3,43	4,15	1,64	9,22

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Vía Vehicular m	Costado Sur del eje vial	
					F.C. M		F.C. m	
Calle 40 N	Carrera 20 D	Carrera 20 G	Local	9,45	3,45	4,0	2,0	9,45

4. El perfil vial oficial de la **Calle 40 N**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Vehicular (Variable) y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Vía Vehicular m	Costado Sur del eje vial	
					F.C. M		F.C. m	
Calle 40 N	Carrera 20 E	Carrera 20 G	Local	9,95	3,75	4,20	2,0	9,95

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Vía Vehicular m	Costado Sur del eje vial	
					F.C. M		F.C. m	
Calle 40 N	Carrera 20 E	Carrera 20 G	Local	9,24	3,24	4,0	2,0	9,24

5. El perfil vial oficial de la **Carrera 20 C**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con Franja de Circulación (F.C.) Laterales y Zona Verde Central (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Oriente del eje vial	Vía Peatonal Zona Verde Central m	Costado Occidente del eje vial	
					F.C. M		F.C. m	
Carrera 20 C	Tapón Costado Sur	Calle 40 N	Local	5,98	2,00	1,98	2,00	5,98

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Oriente del eje vial	Vía Peatonal Zona Verde Central m	Costado Occidente del eje vial	
					F.C. M		F.C. m	
Carrera 20 C	Tapón Costado Sur	Calle 40 N	Local	5,74	2,00	1,74	2,00	5,74

6. El perfil vial oficial de la **Carrera 20 D**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con Franja de Circulación (F.C.) Laterales y Zona Verde Central (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Oriente del eje vial	Vía Peatonal Zona Verde Central m	Costado Occidente del eje vial	
					F.C. M		F.C. m	
Carrera 20 D	Tapón Costado Sur	Calle 40 N	Local	4,00	1,50	1,00	1,50	4,00

Perfil Vial Oficial del Sector

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Oriente del eje vial	Vía Peatonal Zona Verde Central m	Costado Occidente del eje vial	Perfil Total m
					F.C. M		F.C. m	
Carrera 20 D	Tapón Costado Sur	Calle 40 N	Local	3,85	1,50	0,85	1,50	3,85

7. El perfil vial oficial de la **Carrera 20 E**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con Franja de Circulación (F.C.) y Zona Verde Lateral (Variable).

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Oriente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Occidente del eje vial	Perfil Total m
					Zona Verde Lateral M		F.C. m	
Carrera 20 E	Tapón Costado Sur	Calle 40 N	Local	4,66	2,66	2,00		4,66

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Oriente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Occidente del eje vial	Perfil Total m
					Zona Verde Lateral M		F.C. m	
Carrera 20 E	Tapón Costado Sur	Calle 40 N	Local	4,16	2,16	2,00		4,16

ARTÍCULO NOVENO: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: El tratamiento urbanístico establecido para "Barrio Nuevo", se define como de mejoramiento integral TMI-2 Reordenamiento, con fundamento en:

1. Las condiciones de homogeneidad según el desarrollo urbanístico informal del sector contenidas en la ficha normativa F-13 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga vigente.
2. Artículo 221 del POT, numeral 2, así:

“Mejoramiento integral de reordenamiento (TMI-2). Aplica a sectores de desarrollo incompleto y/o informal que requieren acciones encaminadas a corregir deficiencias urbanísticas y que apunten a construir y/o cualificar el espacio público, los equipamientos y las infraestructuras viales y de servicios públicos, las condiciones de habitabilidad, el reconocimiento de las edificaciones, el mejoramiento de las viviendas y su reforzamiento estructural. En caso de requerirse se aplica la legalización o regularización urbanística (...)”

3. El Subcapítulo 2, en su “artículo 224 del mismo cuerpo normativo, que reglamenta:

“Aplicación de procesos de legalización urbanística (...), punto 1. Los predios que conforman el asentamiento deben estar destinados principalmente a VIS (...)”.

4. El plano denominado Cartografía Urbana plano U-5 Tratamientos Urbanísticos que hace parte integral del acuerdo 011 de 2014.

ARTÍCULO DÉCIMO. CATEGORÍAS GENERALES DE USO. De conformidad con el modelo de ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Bucaramanga, en el área de planificación, las categorías generales de usos del suelo urbano son las siguientes:

SUELO	Urbano
TRATAMIENTO	Mejoramiento Integral – TMI – 2 – Reordenamiento
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial con Actividad Económica – R-4
INDICE DE CONSTRUCCION	1.60
INDICE DE OCUPACION	0.80
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	2 pisos
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua

Con respecto a la reglamentación urbanística establecida para el área objeto de legalización, se define la ficha normativa como resultado del análisis de las directrices definidas en el POT de Bucaramanga, mediante Acuerdo 011 de 2014 Ficha normativa F-13 Colorados y el estudio urbanístico final desarrollado para Barrio Nuevo, la cual determina las condiciones para el reconocimiento de edificaciones existentes y las licencias de construcción y sus modalidades así:

FICHA NORMATIVA				
RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN				
INDICADOR		UNIDAD		CANTIDAD
ÁREA BRUTA DEL POLÍGONO DE LEGALIZACIÓN		Mts ²		3.734,56 Mts ²
ÁREA TOTAL AFECTADA	Privada	231,38	Mts ²	371,75 Mts ²
	Pública	140,37	Mts ²	
AREA TOTAL ÚTIL	Privada	2159,98	Mts ²	3.362,81 Mts ²
	Pública	1202,83	Mts ²	
Loteo		No. De Manzanas		2
		No. De Lotes		24
ÁREA DE ACTIVIDAD		Residencial (R - 4)		
TRATAMIENTO		Mejoramiento Integral Reordenamiento (TMI - 2)		
ÍNDICES	Índice de ocupación	I.O		0.80*
	Índice de construcción	I.C		1.60*
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA		Pisos		2 pisos
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE				3,50 mts
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA				Continua
ANTEJARDINES				Sin Antejardín
ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA RECONOCIMIENTO		Unifamiliar		Bifamiliar y Multifamiliar
		35,00 Mts ²		
AISLAMIENTOS POSTERIOR (aplican para los actos de reconocimiento de edificaciones existentes)		Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar		5,00 Mts ²
CUOTAS DE PARQUEO				N/A
VOLADIZOS				Se definen con fundamento en el análisis del sector, se reconocerá la medida existente al momento del trámite de Reconocimiento de la Existencia de una Edificación siempre y cuando no supere 1mt. Con respecto a las Licencias de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva y Ampliación el máximo será de 1,0 mt.
PERFILES VIALES				(Ver Artículo octavo. Sistema de Perfiles viales)
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES				(Ver Artículo Decimo. Amenaza vulnerabilidad y riesgo de desastres. Tabla No.1. categorización de condición de riesgo indicativo por fenómenos de remoción en masa)

NOTA 1:	Con respecto a la procedencia del Acto de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, como así mismo, el trámite para licencias de construcción de los predios edificables NO edificados, consultar plano No. BN- 12 "plano Afectaciones".
NOTA 2:	<p>Para nuevos desarrollos, el trámite de licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, se aplica los índices definidos tanto de ocupación (I.O – 0.80) como de construcción (I.C - 1.60*).</p> <p>Con respecto a los Actos de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, el Índice de ocupación (I.O) se establecerá de descontar al área total del lote aprobado en la legalización, el aislamiento posterior para vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar establecido en la presente ficha normativa, el cual corresponde a 6,00 Mts2.</p>

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: AMENAZA VULNERABILIDAD Y RIESGO DE DESASTRES: De acuerdo con la "ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES EN SECTORES PRIORIZADOS AL NORTE SOBRE LA COMUNA 1 (DIVINO NIÑO I, DIVINO NIÑO II, BARRIO NUEVO, SAN VALENTÍN, CAMPESTRE NORTE, GETSEMANÍ, LAS DELICIAS) DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA", a cargo del Contratista CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS (2022), se establece la categorización de riesgo por movimientos en masa, avenidas torrenciales e inundación de las edificaciones de Barrio Nuevo (Tabla 1. Categorización de riesgo de las construcciones existentes de Barrio Nuevo). La categorización de riesgo para las construcciones desarrolladas corresponde al plano No. "BN-6 Plano de amenaza y riesgo".

Esta categorización de riesgo se estableció a partir del análisis multicriterio y los modelos de estabilidad que derivaron en la zonificación de Amenaza, las características de las edificaciones reflejadas en la Vulnerabilidad, y el análisis económico que combina estas variables, en el estudio realizado por el Contratista CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS (2022); y condiciona la regularización y reconocimiento de los elementos construidos acorde a las disposiciones del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 149 de 2020, Decreto 1333 de 2020 o norma que lo sustituya, adicione, modifique o derogue.

Adicionalmente a estas disposiciones, la regularización de las unidades constructivas a través de esta resolución también estará condicionada por los siguientes preceptos: **a)** lo establecido en materia de aislamientos en taludes y fuentes hídricas en cumplimiento a la normativa vigente de la autoridad ambiental, **b)** construcción formal o informal sin conexión al sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, **c)** malas prácticas constructivas o en incumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos demostrables, **d)** a un máximo de **dos (2) pisos** conforme al tratamiento urbanístico que aplique, entendiendo que las construcciones existentes a fecha de esta resolución que se ajustan a tal altura máxima deberán surtir el procedimiento descrito en el artículo décimo segundo, referente al reconocimiento y licencia de construcción.

Por otra parte, las construcciones existentes a fecha de esta resolución que estén por encima de dicha altura máxima (aplicará para todos los niveles de la unidad constructiva) deberán adelantar el trámite en una curaduría urbana (Tabla 3).

TABLA1. Categorización de riesgo de las construcciones existentes de Barrio Nuevo.

MANZANA	PREDIO	# PISOS	CATEGORIZACIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA
41	1	1	BAJO
41	2	1	BAJO
41	3	2	BAJO
41	4	1	BAJO
41	5	1	BAJO
41	6	1	BAJO
41	7	3	BAJO
41	8	1	BAJO
41	9	1	BAJO
41	10	1	BAJO
41	11	1	BAJO
1338	1	1	BAJO
1338	2	3	BAJO
1338	3	2	SIN CATEGORIZAR
1338	4	1	SIN CATEGORIZAR
1338	5	2	SIN CATEGORIZAR
1338	6	3	BAJO
1338	7	4	SIN CATEGORIZAR
1338	8	1	BAJO
1338	9	0	LOTE
1338	10	1	BAJO
1338	11	1	BAJO
1338	12	1	BAJO
1338	13	1	BAJO

PARÁGRAFO PRIMERO: Los lotes sin construir en amenaza alta y las construcciones categorizadas en riesgo alto NO podrán ser objeto de desarrollos, intervenciones, modificaciones y/o ampliaciones hasta tanto no cambie su categorización de riesgo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las construcciones desarrolladas o que han aumentado en número de pisos con posterioridad a la fecha de finalización de las actividades de campo del contratista CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS (2022) en el marco de la realización del estudio (después de noviembre de 2021) se entenderán al día de hoy como *sin categorizar* (Tabla 2) en términos de riesgo, dado que la evaluación técnica de la vulnerabilidad física realizada por el estudio CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS (2022)

3

a la unidad constructiva, no es aplicable en la actualidad y está implícita la necesidad de la actualización de las condiciones de fragilidad para dichas edificaciones, y por ende de la respectiva categoría de riesgo.

Los predios definidos como *sin categorizar* deben definir su categoría de riesgo antes de continuar con cualquier tipo de proceso derivado de la presente resolución de legalización. Una vez realizado este trámite, las construcciones que resulten con categorización "riesgo alto" estarán condicionadas a la disposición del párrafo primero del presente artículo.

Tabla 2. Unidades constructivas definidas "*Sin categorizar*" pendientes de categorización de riesgo y de aplicación de una nueva evaluación de vulnerabilidad física considerando el desarrollo o aumento en número de pisos.

MANZANA	LOTE	# PISOS Noviembre 2021	# PISOS A la fecha de la presente Resolución 2022	CATEGORIZACIÓN DE RIESGO
1338	3	1	2	<i>sin categorizar</i>
1338	4	0	1	<i>sin categorizar</i>
1338	5	1	2	<i>sin categorizar</i>
1338	7	3	4	<i>sin categorizar</i>

Para definir la condición de riesgo, los propietarios, poseedores o tenedores, de las unidades constructivas, cuya categoría de riesgo es "*sin categorizar*" deberán realizar una nueva "**evaluación de vulnerabilidad física**" acorde a la normativa técnica vigente (reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR10; Guía Metodológica para estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa SGC, 2016; además, lo dispuesto en los instrumentos contemplados en la ley) y ajustado como mínimo a los mismos requerimientos técnicos aplicados por el estudio CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS (2022); y presentar dicha evaluación de vulnerabilidad física a la Secretaría de Planeación Municipal, donde en función de ésta, se expedirá a la respectiva unidad constructiva de categorización de riesgo.

Por una sola vez y únicamente para las construcciones definidas como *sin categorizar* de hasta **dos (2)** pisos, la nueva "evaluación de vulnerabilidad física" podrá ser realizada dentro de la etapa de inspección estructural que adelantará la curaduría cero en el marco de ejecución del proceso de reconocimiento de existencia de una edificación o conforme solicitud escrita del líder comunal para no menos de cuatro (4) construcciones en el sector en el marco de procesos de normalización o regularización de servicios públicos.

Por otra parte, para las edificaciones iguales o superiores a tres (3) pisos dicho trámite de la nueva "evaluación de vulnerabilidad física" estará a cargo de los propietarios de la construcción; solo podrá presentarse una (1) evaluación de vulnerabilidad física por cada unidad constructiva, indistintamente del número de pisos, de si es de uso multifamiliar, y de la cantidad de propietarios y/o apoderados, y se radicará debidamente diligenciada en la secretaría de planeación municipal para su revisión y expedición de la categorización de riesgo.

La evaluación de vulnerabilidad física deberá cumplir además de lo establecido en la normativa técnica cuando menos con los siguientes requerimientos: **a)** conclusión en términos de categorización de la vulnerabilidad física de la siguiente manera: vulnerabilidad alta, vulnerabilidad media, vulnerabilidad baja **b)** firma y copia de los documentos que acreditan al profesional competente: ingeniero civil con matrícula profesional vigente y posgrado en estructuras o similar **c)** firma de todos los propietarios o poder debidamente otorgado de los propietarios o poseedores de cada unidad constructiva evaluada.

PARAGRAFO TERCERO: Las edificaciones que a la fecha de la presente resolución estén conforme al artículo 10 de la resolución en mención "Categorías generales de uso" podrán adelantar el proceso de reconocimiento de la existencia de la edificación a través de la curaduría cero, ahora para determinar de manera precisa las construcciones que exceden el número de pisos permitidos, los cuales deberán iniciar dicho trámite de reconocimiento a través de curadurías urbanas, vía administrativa o judicial atendiendo a las medidas sancionatorias o de compensación a las que hubiere lugar y en cumplimiento de los requerimientos técnicos y jurídicos que establezca el proceso.

TABLA 3. Unidades constructivas que no podrán adelantar trámites en curaduría cero debido al incumplimiento de la altura máxima (mayor a dos (2) pisos).

MANZANA	PREDIO	# PISOS
1338	2	3
1338	6	3
1338	7	4
41	7	3

PARÁGRAFO CUARTO: Los lotes sin construir, mantendrán su categorización a nivel de amenaza, ya que no cuentan con elementos expuestos, y serán afectados con base en dicha zonificación, producto del estudio realizado CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS (2022) (Tabla 4).

TABLA 4. Categorización de amenaza de los predios no desarrollados y/o construidos (lotes sin construir) de Barrio Nuevo.

MANZANA	PREDIO	CATEGORIZACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA
1338	9	BAJA

PARAGRAFO QUINTO: Según el análisis de inundación realizado por CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS (2022), Barrio Nuevo se categoriza como de baja probabilidad de inundación, debido principalmente a su ubicación lejos de los potenciales causantes de inundación local y a sus características topográficas. Si bien en su periferia oriental fue identificado un drenaje, al cual se le atribuyó el nombre de "Innominada 2 Baja", este según las modelaciones hidráulicas realizadas no representa amenaza para las unidades estructurales presentes en la zona, su flujo tiene sentido nororientado-suroccidente, con relación al coeficiente de compacidad su unidad hidrográfica (denominada así en función de su área) se puede categorizar como redonda a oval redonda, su cauce es intermitente, y posee una densidad de drenaje alta; de acuerdo a lo mencionado en el Artículo 7.5 "Aislamientos Mínimos en Cauces" de la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB su aislamiento debe ser de 10 metros a partir de la línea correspondiente a su cota de inundación para un período de retorno de 100 años. Dentro de este estudio se realizó el análisis de avenidas torrenciales concluyendo que el área de influencia no presenta afectación por esta amenaza.

Según las Características morfométricas realizadas por el consultor no se encuentra susceptibilidad de afectaciones a causa de avenidas torrenciales.

PARÁGRAFO SEXTO: Como zonas de proyección ambiental para Barrio Nuevo se identificaron algunos taludes en el área a legalizar que requieren de un tratamiento especial

para su conservación y protección se recomienda el aislamiento mínimo manteniéndose independientemente si se construyan las obras de mitigación según lo contemplado en las normas geotécnicas en el artículo 7.2 del decreto 1294 de 2009 de la CDMB, y/o demás normas que lo modifiquen. Sin embargo, el estudio CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS (2022) recomienda efectuar un estricto manejo de aguas superficiales o de escorrentía para evitar que se sature las laderas circundantes, también se sugiere diseñar e implementar un programa para el establecimiento de cobertura vegetal (REVEGETALIZACION CON PASTO VETIVER) que permitan la protección a los taludes expuestos y derivaciones en procesos erosivos en la zona.

En el sector del Barrio Nuevo también se identificaron áreas potenciales para la recuperación de espacio público identificadas como franjas ambientales destinadas a la implantación de zonas verdes, árboles, alcorques, redes de servicios públicos y la instalación de elementos de mobiliario urbano adecuados (Artículo 112º. Franjas funcionales POT 2014-2027) que harán parte del urbanismo del barrio y son un elemento importante en la recuperación de las zonas duras.

Parte del mejoramiento integral del desarrollo humano denominado Barrio Nuevo se sugiere la implementación de un Proceso Comunitario de Educación Ambiental (PROCEDA) considerando la población servida, la ausencia de vías vehiculares, y el alcance de la empresa prestadora de servicio para el acopio y disposición de las basuras. El PROCEDA es un programa integro que hace parte del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PEGIRS) este permite una mejor clasificación y recolección de los residuos, así como la concientización de la comunidad en pro del cuidado del medio ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida siguiendo los lineamientos establecidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, contemplados en la Resolución No. 0754 del 2014.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: La construcción de las obras de mitigación propuestas en el estudio CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS (2022) (REVEGETALIZACION CON PASTO VETIVER) y plasmadas en el Plano BN-9 "Plano de programas, operaciones y proyectos estructurantes", BN-12 "Plano Afectaciones", podrá dar lugar a una recategorización y revisión de algunas de las áreas afectadas (construcciones categorizadas como riesgo alto y predios no desarrollados categorizadas como amenaza alta) para que, bajo supervisión técnica, realizando los análisis a los que haya lugar, y acorde a la actualización de la condición de riesgo y/o amenaza se modifique dicha afectación.

PARÁGRAFO OCTAVO: El predio 1338-4 que coincide espacialmente con la ubicación de las obras de mitigación propuestas en el estudio "ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES EN SECTORES PRIORIZADOS AL NORTE SOBRE LA COMUNA 1 (DIVINO NIÑO I, DIVINO NIÑO II, BARRIO NUEVO, SAN VALENTÍN, CAMPESTRE NORTE, GETSEMANÍ, LAS DELICIAS) DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA" realizado por el contratista CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS (2022) quedan categorizados con "afectación proyectada por Hidrosiembra".

PARÁGRAFO NOVENO: Los predios 41-10, 41-11 y 1338-4, 1338-5, 1338-8 que están localizados en la corona del talud ubicado en el costado sur oriental de Barrio Nuevo quedan categorizados con "afectación por aislamientos" según el artículo 7.4.2 del decreto 1294 de 2009 de la CDMB y/o demás normas que lo modifiquen.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Los predios 1338-4, 1338-5, 1338-8, 1338-10, 1338-11, 1338-12, 1338-13 que están localizados dentro del perímetro objeto de legalización de Barrio Nuevo quedan categorizados con "afectación por aislamiento en cauces secundarios" según el artículo 7.5.2 del decreto 1294 de 2009 de la CDMB y/o demás normas que lo modifiquen

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION.

Los interesados deberán presentar la solicitud de reconocimiento de la existencia de las edificaciones que conforman el barrio legalizado y regularizado, ante la autoridad

competente a partir de la fecha de ejecutoria de la resolución de legalización. El reconocimiento de existencia de edificaciones se registrará por las siguientes reglas:

1. Para efecto del reconocimiento de edificaciones deberá atenderse lo previsto en el acto de legalización y en la normatividad nacional vigente al momento de radicación de la solicitud.
2. De acuerdo a los estudios técnicos que soportan el presente acto administrativo, la altura máxima a reconocer mediante curaduría cero será de dos (2) pisos. Para edificaciones que a la fecha de legalización superen los máximos establecidos por sector, las solicitudes de reconocimiento de edificación podrán presentarse ante cualquiera de las curadurías urbanas del municipio, allegando estudios técnicos específicos y particulares para cada inmueble (estudio geotécnico, peritaje estructural y levantamiento arquitectónico). Se debe garantizar el cumplimiento de los aislamientos laterales y demás requerimientos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
3. No procederá el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en suelos de protección, retiros a las líneas de alta tensión, zonas declaradas en alto riesgo, afectaciones por obras de mitigación o áreas que estén destinadas para la conformación del sistema de espacio público, de conformidad con el Decreto Nacional 1333 de 2020 o norma que lo sustituya, adicione, modifique o derogue.
4. Se permiten usos complementarios siempre y cuando su área no supere el 50% de la vivienda, debiendo acogerse a las actividades y usos permitidos por la normatividad urbanística.
5. Para efecto del reconocimiento de edificaciones ubicadas en el presente barrio, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo.

PARÁGRAFO: Las licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades y otras actuaciones deberán asumirse por los interesados y ser tramitadas ante las curadurías urbanas del municipio, atendiendo lo previsto en el acto de legalización y en la normatividad nacional vigente al momento de presentación de la solicitud. No se podrán aprobar nuevos proyectos que superen el aprovechamiento máximo establecido según los sectores descritos en el presente artículo.

ARTICULO DECIMO TERCERO: NORMAS COMPLEMENTARIAS ESPECÍFICAS: se define las siguientes normas complementarias específicas para el barrio "Barrio Nuevo", así:

ÁREA MÍNIMA DEL LOTE: Para reconocimientos de edificaciones existentes, se establece un Área mínima de lote en vivienda Unifamiliar de 35 mts², vivienda Bifamiliar 70 mts². En relación a nuevos desarrollos de lotes edificables, NO edificados dentro del polígono objeto de legalización el área mínima de lote será de 60 mts².

DIMENSIÓN DE LOS AISLAMIENTOS: teniendo en cuenta que las viviendas del sector objeto de legalización corresponden a Viviendas de Interés Social, la iluminación y ventilación para efectos del reconocimiento de edificación existentes, deben obedecer a los aislamientos posteriores contiguos para cada predio determinados en el siguiente cuadro, incluyendo la estructura perimetral de la edificación existente y nuevos desarrollos.

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA	DIMENSIONES
UNIFAMILIAR	5 mts ²	2.5 mt x 2 mt
BIFAMILIAR	5 mts ²	2.5 mt x 2 mt

La posición de este aislamiento posterior se determina observando las condiciones de edificabilidad actual de los predios conforme el plano No. BN-3 "Plano de Alturas de las edificaciones existentes".

VOLADIZOS: Se definen con fundamento en el análisis del sector, se reconocerá la medida existente siempre que esta no supere 1 mt a partir del paramento en los dos pisos al momento del trámite de Reconocimiento de la Existencia de una Edificación. Con respecto a las Licencias de Construcción el máximo será de 1 mt.

PARAGRAFO: No podrán ser objeto de reconocimiento las escaleras, rampas, los cerramientos fuera de paramento y a su vez estos no podrán tener ningún tipo de cubierta. Se permiten cerramientos parciales que no superen 1,20 mts de altura en la denominada **franja de accesibilidad** de los perfiles viales, siempre que, por las condiciones topográficas se evidencie peligro para los transeúntes las cuales que están plasmadas en el plano BN-9. "Plano de Acciones de Mejoramiento". Adicionalmente, se permite el uso de gradas en el espacio público para superar los cambios de nivel entre la franja de circulación y la franja de acceso colindante a los predios privados.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO, LA COMUNIDAD ORGANIZADA O EL RESPONSABLE DEL TRÁMITE.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 011 de 2014 del POT2G de Bucaramanga, son obligaciones del titular del globo de terreno y/o la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

1. Intervenciones del Programa de Mejoramiento Integral. La comunidad responsable deberá coordinar con la administración municipal las intervenciones del Programa de Mejoramiento Integral, para se puedan adelantar acciones que permitan mantener, proteger y generar zonas verdes, parques, vías y equipamiento público para la población de este desarrollo, ya sea en el mismo asentamiento o en el sector.
2. El titular y la comunidad deberán tramitar, suscribir y registrar la escritura pública o adelantar el trámite que corresponda de saneamiento y cesión a favor del Municipio de Bucaramanga y a realizar la entrega material al Departamento Administrativos de la Defensoría del Espacio Público – DADEP determinadas en la presente resolución.
3. Entrega material y titulación de las zonas de cesión destinadas al uso público. Es obligación del titular y de la comunidad entregar materialmente y transferir al Municipio de Bucaramanga, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, el dominio de las cesiones destinadas al uso público o transferir al Municipio de Bucaramanga los derechos de posesión sobre las áreas usadas por la comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de las cesiones. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. R-13 "Plano de Loteo – propuesta urbanística, cesiones públicas" en los términos del Decreto nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 011 de 2014.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO: ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL: Conforme al estudio urbanístico final elaborado para el barrio "Barrio Nuevo", se determinan entre otras las siguientes acciones:

1. Mejoramiento de la infraestructura vial.
2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público.
3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público.
4. Acciones de control urbano.

PARÁGRAFO. Las acciones definidas anteriormente deberán ser tenidas en cuenta en los Planes de Desarrollo.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO: LICENCIA DE URBANIZACIÓN: El presente acto administrativo hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto

en el párrafo quinto del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 0149 del 04 de febrero del 2020.

Las construcciones existentes y las intervenciones para obra nueva, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente Resolución.

ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN CATASTRAL: Los planos de loteo que hacen parte integral de la presente resolución en concordancia con el Parágrafo 4 del Artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto 149 de 2020, se remitirán al Área Metropolitana de Bucaramanga quien actúa como gestor catastral para la actualización de la información resultante del proceso de legalización y regularización para su incorporación en la base de datos catastral del municipio de Bucaramanga.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: PUBLICACION Y COMUNICACIÓN: El contenido de la presente resolución será publicado en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga y se hará entrega al presidente(a) de la Junta de Acción Comunal del barrio "Barrio Nuevo".

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: RECURSOS: Contra la presente resolución procede el recurso reposición conforme lo establecido en la Ley 137 de 2011 reformada por la Ley 2080 de 2021.

Dado en Bucaramanga,

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

[Firma manuscrita]

JUAN CARLOS CÁRDENAS REY
Alcalde de Bucaramanga

26 DIC 2022

Aprobó: Arq. Joaquín Augusto Tobón Blanco
Secretario de Planeación Municipal
Dra. Martha Cecilia Osorio López
Subsecretaria de Planeación Municipal

Revisó Secretaría Jurídica:
Abg. Camilo Quiñonez Avendaño – Secretario Jurídico
Abg. Edly Juliana Pabón Rojas – Subsecretaria Jurídica
Abg. Cindy Carolina Ayala Carreño- Secretaria Jurídica
Abg. Efraín Antonio Herrera Serrano – Contratista Despacho Alcalde.

Proyectó y Revisó aspectos jurídicos – Secretaría de Planeación:
Abg. Sindy Paola Filizzola Murgas – Contratista Legalización de Asentamientos Humanos
Abg. Luis Carlos Martínez Prada – Profesional Especializado Secretaría de Planeación

Aspectos Técnicos:
Arq. Diana Carolina Paredes Granados - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos
Arq. Cesar Augusto Stapper Ortega - Contratista Legalización de Asentamientos
Ing. Civil. John Jairo Báez Lizarazo - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos
Ing. Civil. Luis Fernando Barajas Guevara - - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos
Ing. Ambiental. Jaime Andrés Muñoz Otero - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos
Geólogo. Miguel Ángel Orjuela Peñalosa - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos