

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



El suscrito **CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA**,
en uso de las facultades que le confiere el Decreto No. 1469 de 2010,
el Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014 “Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga”,
Segunda Generación 2014-2027 y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios, expide:

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA N° 0194-17

NUMERO PREDIAL: 00-01-0004-0953-000	
SOLICITANTE: ISABEL CRISTINA GONZALEZ ORDÓÑEZ	Vereda: Santa Bárbara
DIRECCION: LOTE PARTE DEL CACIQUE	Estrato: 4

ATRIBUTOS DEL PREDIO	
Clasificación del Suelo	Rural
Categoría del Suelo Rural	1. Área de Conservación y protección 2. Suelo Suburbano
Zonas de amenaza naturales rurales	Baja por Fenómeno de Remoción en Masa
Zona Geoeconómica	En consulta*

1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES



2. CATEGORÍA DEL SUELO

✓ **ÁREA DE CONSERVACION Y PROTECCIÓN**

Categorías. De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 3600 de 2007 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se establecen las siguientes categorías de protección en suelo rural, según la delimitación contenida en el plano R-2 denominado categorías del suelo rural y el siguiente cuadro.

CLASIFICACION DEL SUELO, PLANO G-1	CATEGORIA DEL SUELO MUNICIPAL RURAL, PLANO G-2	CATEGORIAS DEL SUELO RURAL, PLANO R-2			USOS
		AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION AMBIENTAL, %?	SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS	DMRI (ZONA DE PRESERVACIÓN)	
RURAL, 100%	PROTECCION				ZONA DE PRESERVACIÓN: LOS TERRENOS O ACTIVIDADES, TANTO DE USO PÚBLICO COMO PRIVADO QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE ESTAS ZONAS O CATEGORIAS, DEBERAN SER

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



Table with 6 columns and multiple rows. Headers include categories like 'RECUPERADOS O ADQUIRIDOS PARA DESTINARSE EXCLUSIVAMENTE AL ESTABLECIMIENTO O MANTENIMIENTO DE ÁREAS FORESTALES' and 'ÁREAS DE ESPACIAL IMPORTANCIA ECOSISTEMICA'. Rows specify uses such as 'PRINCIPAL', 'COMPATIBLE', 'CONDICIONADO' and their corresponding management actions like 'PRESERVACION', 'RESTAURACION', 'ECOTURISMO'.

Área de manejo especial Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI). De acuerdo con el artículo 14 del Decreto Nacional 2372 de 2010, el Distrito de Manejo Integrado (DMI) se define como espacio geográfico en el que los paisajes y ecosistemas mantienen su composición y función, aunque su estructura haya sido modificada y cuyos valores naturales y culturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su uso sostenible, preservación, restauración, conocimiento y disfrute.

El Distrito Regional de Manejo Integrado se regula por las disposiciones contenidas en el Acuerdo 1246 de 2013 de la CDMB o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Los predios colindantes con el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) deben contemplar en su desarrollo la función amortiguadora como determinante ambiental que permita mitigar los impactos, atenuar y prevenir las posibles perturbaciones que puedan darse sobre las áreas protegidas y armonizar la ocupación y transformación del territorio con los objetivos de conservación del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI).

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



SUELO SUBURNANO.

De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios y la sostenibilidad ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Categorías de uso para el desarrollo de suelos suburbanos. Para los suelos suburbanos se establecen las siguientes categorías de uso:

Table with 2 columns: Use Category (Principal, Compatible, Condicionado) and Description (Vivienda no nucleada, Vivienda Campestre, Commercial and Services, etc.)

Parágrafo. Cuando un determinado uso no esté definido por el Plan de Ordenamiento Territorial o la unidad de planeamiento rural (UPR) como principal, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

3. DENSIDADES MÁXIMAS EN SUELO RURAL Y SUELO SUBURBANO.

Con base en la normativa vigente, se define la siguiente densidad máxima para vivienda ubicadas en suelo rural y área para vivienda campestre conforme a la Ley 99 de 1993.

Table with 3 columns: SUELO Y/O ÁREA, DENSIDAD MÁXIMA, DETERMINANTES. Rows include Suelo Rural, Suelo Suburbano, Áreas para vivienda campestre, and Áreas para equipamientos.

Parágrafo. En caso de presentarse el desarrollo de uno o más predios clasificados con diferentes categorías y/o usos del suelo, y/o densidades diferentes, debe procederse de la siguiente forma:

- 1. Deben aplicar la densidad definida según la clase y uso del suelo determinada en cada una de las áreas.
2. Cuando el predio o sus zonas no cumplan con el área correspondiente a la unidad mínima de actuación se debe englobar con predios vecinos para posibilitar su desarrollo según las condiciones establecidas en el Art. 414 "Unidad mínima de actuación" del presente Plan.
3. En el caso que el predio no cumpla con el tamaño necesario para construir una unidad de vivienda, se podrá englobar con otros predios, respetando la clase de suelo y el uso asignado de cada predio.

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



✓ **Aprovechamientos en suelo suburbano.** Para la edificación en suelo suburbano y áreas de vivienda campestre, se establecen las siguientes determinantes normativas:

1. El área ocupada por las edificaciones en primer piso bajo cubierta no podrá superar el treinta por ciento (30%) del área neta del predio.
2. La altura máxima de las edificaciones no puede superar los tres (3) pisos o nueve metros (9 m) medidos desde la rasante natural del terreno hasta el punto máximo del plano superior.
3. En proyectos de parcelación, cada uno de los lotes debe tener acceso directo desde una vía vehicular pública o privada.
4. Los perfiles viales de las vías internas de los proyectos de parcelación deben tener como mínimo trece metros (13 m) distribuidos así: calzada de seis metros (6 m), zona verde o franja ambiental de dos metros (2 m) a cada lado de la calzada y franja de circulación peatonal de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) contigua a la cada franja ambiental.
5. Las vías de acceso a las parcelaciones de vivienda campestre son consideradas afectaciones por el plan vial, éstas deben garantizar la adecuada conexión con la red vial arterial nacional, la red vial intermunicipal y las vías veredales primarias y secundarias según sea el caso. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de los accesos viales con sus fajas de retiro y la provisión del suelo correspondiente, estarán a cargo del propietario y/o copropietarios de las parcelaciones, aún cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios del proyecto de parcelación.
6. Cumplir con los aislamientos de taludes y cauces establecidos en la Resolución de la CDMB No. 1294 de 2009 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
7. Todo proceso de parcelación y construcción debe garantizar el abastecimiento o autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994; el cual podrá realizarse a partir del aprovechamiento de aguas superficiales y/o subterráneas, previo permiso de concesión otorgado por la autoridad ambiental.
9. Se deben conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cincuenta y siete por ciento (57%) en las condiciones que determina la autoridad ambiental.
10. El desarrollo de los sectores suburbanos debe considerar las áreas mínimas de predios que defina la autoridad ambiental. En los sectores suburbanos para los cuales no se hayan definido las áreas mínimas de lotes parcelables, se aplicará un área neta de parcela de mínimo mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250 m²), con el cumplimiento de los demás requisitos previstos en la ley.

4. VIAS RURALES

CONSULTA A PLANEACION MUNICIPAL.

5. ZONAS DE AMENAZA NATURALES RURALES.

Amenaza naturales por movimientos en masa. En el siguiente cuadro se presentan las categorías alta, media y baja con su respectiva descripción y ubicación. En el plano R-5 denominado amenazas naturales rurales, el cual hace parte integral del presente Plan, se encuentra la especialización de éstas zonas.

Cuadro N° 3. Categorías de amenaza por movimientos en masa.

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN GEOGRÁFICA	ÁREA (HA)
Baja	Están asociadas a rocas metamórficas en áreas de pendiente moderada a alta pero con excelentes coberturas vegetales, se presentan problemas de inestabilidad asociados con los cambios de uso y cobertura del suelo de bosques a potreros para ganadería extensiva.	Mayor predominio en la microcuenca Suratá y parte de sectores las veredas Magueyes, Capilla, Santa Rita, Rosablanca, La Malaña y Retiro Chiquito principalmente.	4961,8
Total			10015,7

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



6. LICENCIAS EN SUELO RURAL.

Expedición de licencias en suelo rural. Para el trámite y expedición de licencias de subdivisión, parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 1228 de 2008, el Decreto 4066 de 2008, el Decreto 3600 de 2007, el Decreto 097 de 2006, y la Resolución de la CDMB No. 0001893 de 2010, o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y demás normas sobre la materia.

vivienda rural. Edificación dispuesta en los suelos rurales de categorías de protección, desarrollo restringido, o de desarrollo o producción, asociada a la actividad productiva o protectora de la zona y destinada al uso residencial permanente como apoyo a la producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal y/o a la protección de los recursos naturales.

Para la edificación de vivienda campesina o vivienda rural se establecen las siguientes determinantes normativas:

1. Solo se permite la construcción de una unidad de vivienda por predio.
2. La altura máxima de las edificaciones no puede superar los tres (3) pisos o nueve metros (9 m) medidos desde la rasante natural del terreno hasta el punto máximo del plano superior de la cubierta.
3. Las edificaciones deben respetar las fajas de retiro obligatorio de las vías, los paramentos y retiros mínimos establecidos.
4. Se debe garantizar que todos los espacios pertenecientes a la edificación cuenten con ventilación e iluminación natural.
5. En el predio pueden construirse instalaciones propias de las actividades agrícolas y pecuarias, tales como establos, galpones, secaderos y demás, cumpliendo con la normas nacionales y locales vigentes.
6. Cumplir con los aislamientos de taludes y cauces establecidos en la Resolución de la CDMB No. 1294 de 2009 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
7. Los cerramientos pueden realizarse con elementos vegetales, rejas o mallas. En todo caso, se prohíben los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.
8. Se deben conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cincuenta y siete por ciento (57%) en las condiciones que determina la autoridad ambiental.

En las áreas rurales se deben implementar acciones y actuaciones urbanísticas orientadas a mejorar la calidad y condiciones de vida de sus habitantes. En los predios ubicados en dichas áreas y cuyos propietarios cuenten con los respectivos títulos de propiedad, sin perjuicio de la zona con amenaza natural en la que se encuentren, los titulares de los derechos reales pueden acceder al subsidio que se otorga para mejorar la vivienda, hacerla más habitable y para realizar reparaciones locativas en los términos definidos en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, así:

1. 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.

Parágrafo 2. Cuando exista proximidad territorial y social de un grupo de viviendas en suelo rural, éstas se denominan asentamientos humanos rurales y deben cumplir con las condiciones de vivienda rural establecidas en este Plan.

De manera excepcional los asentamientos humanos rurales próximos al perímetro urbano de Bucaramanga pueden ser objeto de legalización si cumplen con las condiciones establecidas para estos procesos en las normas nacionales y municipales sobre la materia. Posteriormente pueden ser objeto de mejoramiento integral y/o regularización urbanística, que vincule programas de

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



generación de espacio público, dotación de equipamientos comunitarios, prevención y mitigación de riesgos y disminución de impactos sobre el área natural rural.

NORMAS DE INTERES GENERAL

- Resolución 1294 de 2009 "Por medio de la cual se adopta el manual de normas técnicas para el control de erosión y para la realización de estudios geológicos, geotécnicos e hidrológicos en área de jurisdicción de la CDMB"
- Resolución 1273 de 2011 "Por la cual se reglamenta el desarrollo de obras de movimientos de Tierra" CDMB.
- Decreto 3600 de 2008

Este concepto de norma urbana no autoriza la ejecución de obras de infraestructuras o de construcción, ni la delimitación del espacio público y privados.

Estos conceptos emitidos no tienen carácter vinculante, "Los conceptos desempeñan una función orientadora y didáctica que debe realizar la autoridad pública bajo el cumplimiento de los supuestos exigidos por la Constitución y las leyes. El contenido mismo del concepto, sin embargo, no comprometerá la responsabilidad de las entidades que lo emiten ni será tampoco de obligatorio cumplimiento. Se entiende, más bien, como una manera de mantener fluida la comunicación entre el pueblo y la administración para absolver de manera eficiente y de acuerdo con los principios de economía, celeridad, eficacia e imparcialidad, las dudas que puedan tener las ciudadanas y ciudadanos y el pueblo en general sobre asuntos relacionados con la administración que puedan afectarlos" (Sentencia de la Corte Constitucional C-542 del 24 de mayo de 2005)

NOTA1: No se puede establecer perfiles viales ni algunos atributos del predio en referencia ya que aún no se ha obtenido respuesta por parte de la autoridad competente, que se efectuó por parte de la curaduría 1 de Bucaramanga por medio del oficio **radicado N° 070518 de 11 de Diciembre de 2017**; en cuanto se obtenga respuesta, se hará aclaración a esta norma.

FECHA DE EXPEDICION: 01 de Diciembre de 2017

VIGENTE HASTA: 01 de Diciembre de 2018

Se expide en Bucaramanga, 01 de Diciembre de 2017

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA