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

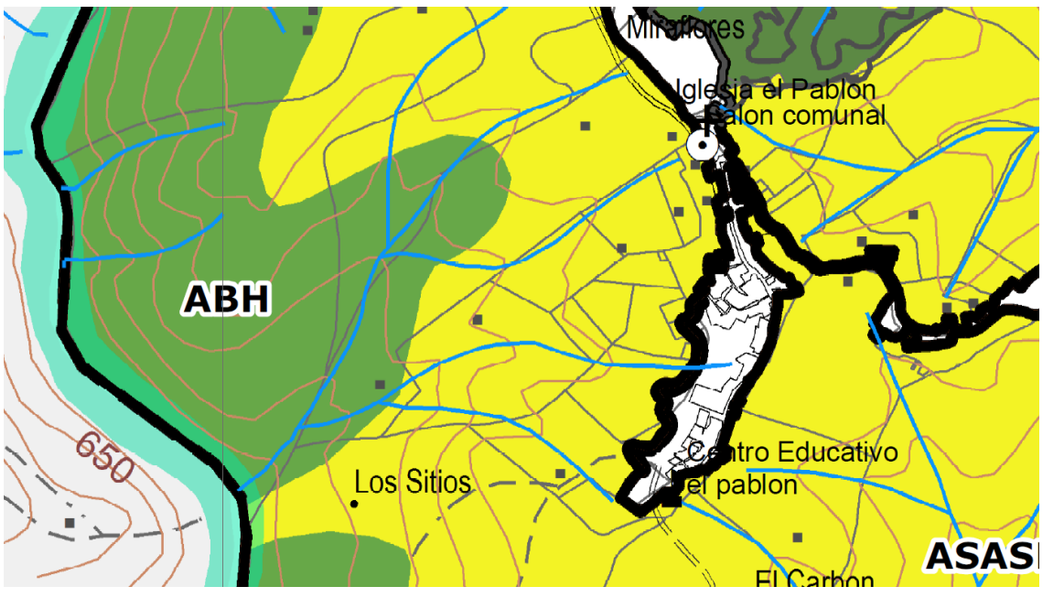
El suscrito **CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA,**
en uso de las facultades que le confiere el Decreto No. 0284-17,
el Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga",
Segunda Generación 2014-2027 y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios, expide:

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA Nº 0069-18

NUMERO PREDIAL: 00-02-0001-1000-000	
SOLICITANTE: LEONOR OREJUELA NAVARRO	**Vereda:** San Ignacio
DIRECCION: LOTE VDA SAN IGNACIO	**Estrato**: 1

ATRIBUTOS DEL PREDIO	
Clasificación del Suelo	Rural
Categoría del Suelo Rural	1. Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones clase VI y VII: Agrosilvopastoril "ASASP".
Subcategoría	1. **ASASP**: Agro pastoriles
Zonas de amenaza naturales rurales	Baja
Zona Geoeconómica	12

1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES



2. CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:

❖ ÁREAS DE DESARROLLO AGROFORESTAL.

Son tierras aptas para desarrollar sistemas combinados, donde se mezclen actividades agrícolas, ganaderas y forestales, mediante una correcta distribución de las tierras en arreglos espaciales en tiempo, interactuando ecológicamente.

La agroforestería está basada principalmente en árboles de uso múltiple en relación a servicios ambientales: sombrío, conservación de suelos, conservación de la humedad, forraje, alimentos, etc. En estas áreas se permiten los sistemas silvoagrícolas, silvopastoriles ó agrosilvopastoriles.

Categorías de usos para las áreas de desarrollo agroforestal. Se determinan los siguientes usos para las áreas de desarrollo agroforestal.

Cuadro N° 1. Categorías de usos para las áreas de desarrollo agroforestal.

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS DE USO	ACTIVIDADES
Uso Principal:	Uso sostenible	- Sistemas agroforestales: Silvoagrícolas, Silvopastoriles y Agrosilvopastoriles
Uso Compatible:	Uso sostenible Uso de conocimiento Uso de disfrute	- Agropecuario sostenible - Bosque productor - Bosque protector-Productor - Investigación - Ecoturismo y agroturismo.
Uso Condicionado:	Uso sostenible	- Agroindustria - Explotación de material de arrastre (conforme producción limpia y con cumplimiento de requerimientos mineros y ambientales, y obtención de las correspondientes autorizaciones, permisos o licencias).
* Ver definiciones en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** "Definiciones para las diferentes categorías de uso" del presente Plan de Ordenamiento Territorial.		

Pertenecen a esta categoría los suelos para actividades agrícolas, ganaderas, forestales y para la explotación de los recursos naturales, clasificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi como suelos con clases agrológicas IV a VII.
Se localizan en diferentes climas y ocupan geo formas de montañas, lomerío y piedemonte. Presenta diferente topografía y otras limitaciones tales como pedregosidad en la superficie, pendientes fuertes, erosión moderada, poca profundidad efectiva, reacción fuertemente ácida y baja fertilidad.

Cuadro N° 1. Categorías de producción en suelo rural del municipio de Bucaramanga.

CATEGORIAS		ÁREAS	LOCALIZACIÓN
Áreas para desarrollo extensivo			Vereda Vi jagual y sector de Capilla parte baja.
Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones (calse VI y VII)	Áreas de desarrollo Agroforestales	Silvoagrícolas	Vereda la Esmeralda, Vi jagual, San Pedro Bajo, San Cayetano, Retiro grande Acueducto, Retiro Chiquito, San José y Gualilo alto y bajo.
		Silvopastoriales	Vereda Angelinos, Los Santos, Pablón, Capilla alta y baja, Bolarqui Retiro Grande parte baja y Rosa blanca.
		Agrosilvopastoriles	El Aburrido, San Pedro alto, San Pedro bajo, San Cayetano, Santa Rita, Capilla alta, Magueyes, Cuchilla alta, Bolarqui alto, San Ignacio, y la Sabana.
	Áreas de desarrollo forestal	Bosque protector - productor	Vereda parte baja de Retiro Chiquito, Gualilo bajo, y parte alta del Aburrido.
Áreas para la explotación de los recursos mineros, energéticos y otras actividades productivas.			Capilla parte Baja, Bolarqui, Rosa Blanca, Los Santos, Monserrate, Retiro grande parte baja, San Ignacio, Gualilo, Retiro chiquito, San Cayetano, La esmeralda, San Pedro Bajo, y Cauces del Rio de Oro.

❖ ÁREAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES.

Corresponde a aquellas tierras que por sus características biofísicas (clima, relieve, material parental, suelos, erosión, etc.), no permiten la utilización exclusiva de usos agrícolas o ganaderos. Estas tierras están localizadas en laderas, colinas y piedemonte de montañas.
Se dividen en dos clases de áreas:

Área de desarrollo agroforestal.
Área de desarrollo forestal.

Área de desarrollo agroforestales.
Son tierras aptas para desarrollar sistemas combinados, donde se mezclen actividades agrícolas, ganaderas y forestales, mediante una correcta distribución de las tierras en arreglos espaciales en tiempo, interactuando ecológicamente.
La agroforestía está basada principalmente en árboles de uso múltiple en relación a servicios ambientales: sombrío, conservación de suelos, conservación de la humedad, forraje, alimentos, etc, en estas áreas se permiten los sistemas silvoagrícolas, silvopastoriles o agrosilvopastoriles.

Categorías de uso para las áreas de desarrollo agroforestal. Se determina los siguientes usos para las áreas de desarrollo agroforestal.

Cuadro N° 2. Categorías de uso para las áreas de desarrollo agroforestal.

CLASIFICACION	CATEGORIA DE USO	ACTIVIDADES
Uso Principal:	Uso sostenible	- Sistemas agroforestales, silvoagrícolas, silvopastoriles y agrosilvopastoriles.
Uso Compatible:	Uso sostenible Uso de conocimiento Uso de disfrute	- Agropecuario sostenible. - Bosque productor. - Bosque protector-productor. - Investigación. - Ecoturismo y agroturismo.

Uso Condicionado:	Uso sostenible	- Agroindustria. - Explotación de material de arrastre (conforme producción limpia y con cumplimiento de requerimientos mineros y ambientales y obtención de las correspondientes autorizaciones, permisos o licencias.)
Ver definiciones en el Artículo 381° "Definiciones para las diferentes categorías de uso" del presente Plan de Ordenamiento Territorial.		

3. DENSIDADES MAXIMAS EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO:

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

Art. 415 ***Densidades máximas en suelo rural y rural suburbano.***

SUELO Y/O ÁREA	DENSIDAD MÁXIMA	DETERMINANTES
Suelo Rural	Una (1) vivienda por UAFez	Unidad Agrícola Familiar Equivalente Zonal (UAFez) o indicador de productividad que mide la capacidad productiva promedio de los predios en función de su extensión y de su localización en las Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Municipio. Las construcciones de vivienda rural, deben desarrollarse de conformidad con lo establecido en la Resolución de la CDMB No. 1294 de 2009 y el Decreto Nacional 1469 de 2010, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

4. VIAS RURALES

Dimensiones mínimas de la sección transversal de las vías. Se establecen las siguientes dimensiones mínimas para las secciones transversales de los componentes de la red vial rural.

- ✓ **PARA RED DE CAMINO VEREDAL.**

A esta categoría pertenecen los caminos no vehiculares, destinados para la movilidad de personas y animales, y permiten la articulación de sectores rurales sin acceso vehicular con las vías veredales primarias o secundarias. En esta categoría se incluyen los caminos que por su representatividad histórica, se priorizan para restauración y conservación.
a. Ancho mínimo dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).

Parágrafo. *En el evento que en las fichas normativas de perfiles viales y antejardines y/o retrocesos frontales, la dimensión del perfil total normativo sea menor que la distancia existente, debe conservarse el ancho actual y se deben realizar los ajustes a las franjas funcionales del espacio público y/o antejardines y/o retrocesos frontales, que garanticen la continuidad y el adecuado empalme con lo existente, según lo establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial.*

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

6. ZONAS HOMOGENEAS GEOECONÓMICAS.

UAF Equivalente Zonal (UAFez). Indicador de productividad que mide la capacidad productiva promedio de los predios en función de su extensión y de su localización en una determinada Zona Homogénea Geoeconómica.

Para la subdivisión de predios rurales, se entenderá como unidad mínima de subdivisión predial la UAF equivalente zonal (UAFez), definida en el siguiente cuadro para cada uno de los corregimientos y veredas del Municipio de Bucaramanga. Se toma como área mínima para subdivisión la zona geoeconómica homogénea que predomine en el predio según lo establece el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas ZHG del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Estos datos se actualizarán periódicamente y se adoptarán mediante decreto del Alcalde municipal.

Para efectos de subdivisión predial mediante el proceso de partición, los predios rurales que presenten la UAFez inferior a dos hectáreas (2 Ha), deben aplicar como unidad mínima de subdivisión dos hectáreas (2 Ha).

UAF Equivalente zonal (UAFez), según zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG).

Departamento:	68 Santander
Municipio:	Bucaramanga
UAFpm*:**	7.79 ha
ZHG*	**UAFez** (Ha)**
01	0.1381
02	0.2589
03	0.4143
19	0.5918
04	1.7262
05	2.0714
06	2.5893
07	3.4524
08	5.1786
09	6.9048
10	8.2857
11	10.3571
12	13.8095
13	17.2619
14	20.7143
15	25.8928
16	41.4285
17	69.0475
18	207.1425

UAF: unidad agrícola familiar.
***ZHG:** zonas homogéneas geoeconómicas (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).
****UAFez:** UAF equivalente zonal.
***** **UAFpm:** UAF promedio municipal.

Subdivisión predial mediante el proceso de partición. Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide en varios predios. Al adelantar procesos de partición, todos los lotes resultantes individualmente deben cumplir como mínimo con el área determinada por UAF equivalente zonal (UAFez), y la asignación del estrato se hará acorde con la actividad predominante, sea de explotación agropecuaria, forestal o de recreo.

En el caso de los suelos suburbanos y en las zonas determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial para parcelaciones de vivienda campestre, agrupaciones industriales, y parques industriales y/o comerciales en suelo rural se debe cumplir los tamaños mínimos de los predios en concordancia con las densidades y dimensiones de las unidades mínimas de actuación establecidas en el presente Plan.

7. 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 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)

NOTA 1: *Antes de iniciar la construcción se debe solicitar a la Secretaria de Planeación que confirme el perfil vial en sitio.*
NOTA 2: *Al momento de solicitar e iniciar cualquier trámite de licencia de construcción deberá aportar el respectivo levantamiento topográfico del predio y sus respectivas vías colindantes.*
NOTA 3: *se anexa respuesta de planeación municipal mediante GDT 0743 del 22 Marzo de 2019 acerca de los atributos del predio.*

FECHA DE EXPEDICION: 26 de Abril de 2019 **VIGENTE HASTA: 26 de Abril de 2020**

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA