

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



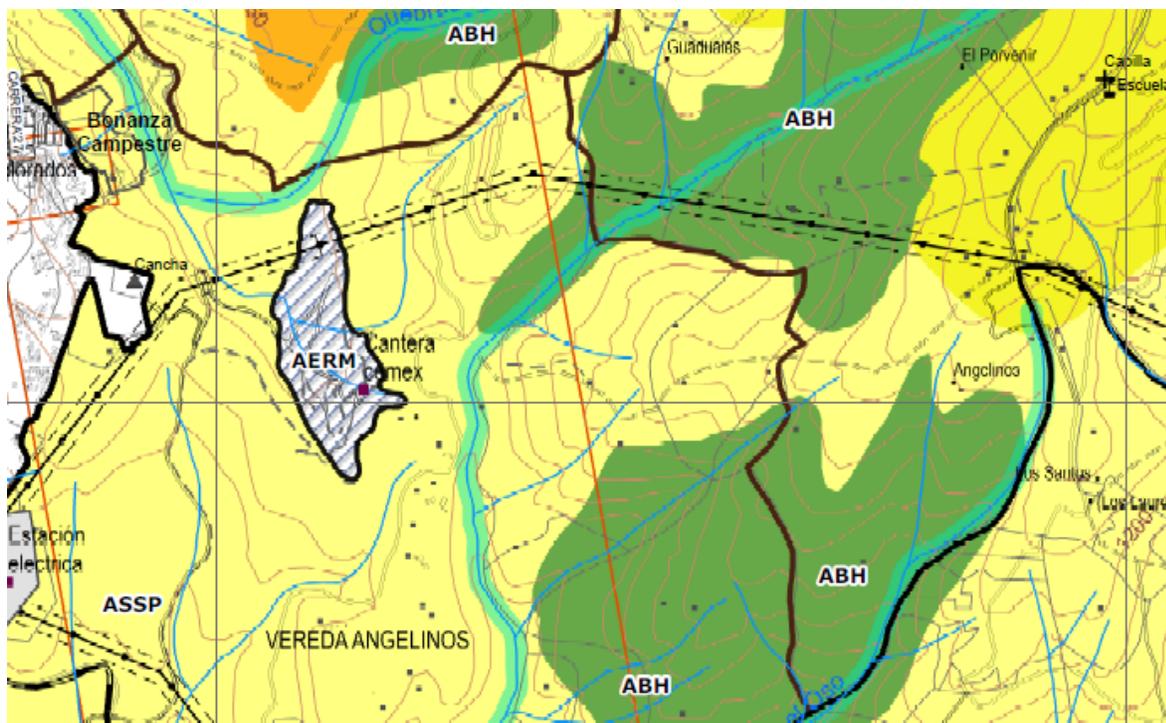
El suscrito **CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA**,
 en uso de las facultades que le confiere el Decreto No. 1469 de 2010,
 el Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga",
 Segunda Generación 2014-2027 y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios,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

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA N° 0218-17

| | |
|--|---------------------------|
| NUMERO PREDIAL: 00-02-0006-0076-000 | |
| SOLICITANTE: EDUARDO CORZO ACEVEDO | Vereda: Santa Rita |
| DIRECCION: LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL RECREO | Estrato: 5 |

| ATRIBUTOS DEL PREDIO | |
|---|---|
| Clasificación del Suelo | Rural |
| Categoría del Suelo Rural | Áreas de conservación y protección ambiental Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones clase VI y VII |
| Zona | ABH: Área de bosque húmedo y área forestal protegida ASSP: áreas para sistemas agroforestales: Silvopastoriles |
| Zonas de amenaza naturales rurales | Moderada por fenómenos de Remoción en Masa Baja por Fenómeno de Remoción en Masa |
| Zona geoeconómica | 11 Y 13 |

1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES



2. CATEGORÍA DEL SUELO RURAL

De acuerdo con lo definido en el Decreto Nacional 3600 de 2007 y la Resolución de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga No 0001893 de diciembre 31 de 2010, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, se determinaron y delimitaron las siguientes categorías: protección, desarrollo restringido y desarrollo o producción.

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



| CLASIFICACION DEL SUELO, PLANO G-1 | CATEGORIA DEL SUELO MUNICIPAL RURAL, PLANO G-2 | CATEGORIAS DEL SUELO RURAL, PLANO R-2 | | | USOS | | |
|------------------------------------|--|---------------------------------------|---|--|---|--|--|
| | | RURAL | PRODUCCION | CATEGORIAS DE PRODUCCION | AREAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES (CLASE VI Y VII) | AREA PARA SISTEMAS AGROFORESTALES (SILVOPASTORILES) ASSP | PRINCIPAL |
| COMPATIBLE | PASTOREO | | | | | | PASTOS |
| CONDICIONADO | USO SOSTENIBLE | | | | | | |
| PROTECCION | AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION AMBIENTAL | | ÁREA DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTEMICA | ÁREA DE BOSQUE HUMEDO Y ÁREA FORESTAL PROTECTORA | PRINCIPAL | PRESERVACION. | NO INTERVENCION. REPOBLAMIENTO CON ESPECIES NATIVAS. |
| | | | | | COMPATIBLE | RESTAURACION. USO DE CONOCIMIENTO. | FORESTAL PROTECTOR INVESTIGACION CONTROLADA. |
| | | | | | CONDICIONADO | DISFRUTE | ECOTURISMO. OBTENCION DE FRUTOS Y PRODUCTOS SIN AFECTAR LA VEGETACION. |
| | | | | | PRINCIPAL | PRESERVACIÓN | |
| | | | | | COMPATIBLE | RESTAURACION. USO DE CONOCIMIENTO. | |
| | | | | | CONDICIONADO | USO DE DISFRUTE | |
| SISTEMA HIDRICO | CUERPO DE AGUA, CAUSE, PLANICIE O COTA MAXIMA DE INUNDACION, RONDA HIDRICA DE PROTECCION * | | PRINCIPAL | PRESERVACIÓN | | | |
| | | | COMPATIBLE | RESTAURACION. USO DE CONOCIMIENTO. | | | |
| | | | CONDICIONADO | USO DE DISFRUTE | | | |
| | | PROHIBIDO | TODOS LOS DEMAS | | | | |

* Usos de acuerdo a la resolución 1128 de 2014 CDMB

Ver definiciones en el Artículo 381º "Definiciones para las diferentes categorías de uso" del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

❖ **DENSIDADES MÁXIMAS EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANA.**

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.

Cuadro N° 3. Densidades máximas en suelo rural y rural suburbano.

| SUELO Y/O ÁREA | DENSIDAD MÁXIMA | DETERMINANTES |
|----------------|-----------------------------|--|
| Suelo Rural | Una (1) vivienda por UAF-ez | 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 N° 1294 de 2009 y el Decreto Nacional 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, adicione o sustituyan. |

3. VIAS RURALES

Vías rurales: Compuesto por las siguientes vías veredales o de tercer orden:

a. Vías veredales primarias. A esta categoría pertenecen las vías vehiculares que permiten la conexión entre las veredas y corregimientos con las vías nacionales o intermunicipales, así como la comunicación entre ellas.

Fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión. Se adoptan las determinaciones de la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, para las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión por categoría de vía, así:

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



1. Para vías veredales primarias y secundarias: dimensión mínima treinta metros (30 m).

Parágrafo. Las dimensiones mínimas determinadas en este artículo se tomarán la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría, la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía, medidos a partir del eje de cada calzada exterior.

Manejo de las fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión. Las siguientes son las normas de manejo aplicables a las fajas de retiro obligatorio o área de reserva

1. Los primeros cinco metros (5 m) a partir de las calzadas deben ser empedrados y los restantes deben ser arborizados con especies nativas en ambos costados, garantizando la visibilidad de los conductores especialmente en las curvas de las vías. Estas áreas no podrán cercarse ni encerrarse.
2. Serán asumidas como una afectación vial o carga urbanística.
3. No se pueden conceder licencias de parcelación y/o construcción en estas zonas, ni se permite desarrollar edificaciones, instalar y/o emplazar vallas o publicidad fija en estas zonas.
4. Cuando se requiera la ampliación, cambio de categoría y construcción de vías nuevas por parte de entidades públicas, se deben adelantar los trámites administrativos establecidos en la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

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

1. Para las vías veredales primarias:
 - a. Calzada: ancho mínimo seis metros (6 m).
 - b. Cuneta-berma o andén: ancho mínimo dos metros (2 m).
- Fajas de retiro obligatorio: dimensión mínima treinta metros (30 m).

4. 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° 1. Categorías de amenaza por movimientos en masa.

| CATEGORÍA | DESCRIPCIÓN | UBICACIÓN GEOGRÁFICA | ÁREA (HA) |
|-----------|--|---|-----------|
| Media | Las zonas con esta calificación presentan altas pendientes sobre rocas de composición cuarzo monzonítica y esquistosa meteorizadas y/o en áreas con pendientes moderadas sobre rocas sedimentarias muy susceptibles a los deslizamientos, donde además la disposición estructural de los estratos es desfavorable por el uso predominante de ganadería extensiva y/o cultivos misceláneos. | Gran extensión de la microcuenca El Aburrído, y sectores de la microcuenca Suratá Bajo y Tona y parte de la vereda Angelinos, Pedregal, Monserrate, Alto de San José, y Retiro Grande principalmente. | 4473,5 |
| Baja | Están asociadas a rocas metamórficas en áreas de pendiente moderada a alta pero con excelentes coberturas vegetales, se presentan problemas de inestabilidad asociados con los cambios de uso y cobertura del suelo de bosques a potreros para ganadería extensiva. | Mayor predominio en la microcuenca Suratá y parte de sectores las veredas Magueyes, Capilla, Santa Rita, Rosablanca, La Malaña y Retiro Chiquito principalmente. | 4961,8 |

5. 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, adicione 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:

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURÍA URBANA
DE BUCARAMANGA

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

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



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)

FECHA DE EXPEDICION: 15 de diciembre de 2017

VIGENTE HASTA: 15 de noviembre de 2018

Se expide en Bucaramanga, 15 de noviembre de 2017

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA