

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, Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga", 2014-2027 y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios, expide:

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA N° 0105-18

Ficha Normativa Sector 1.

DATOS GENERALES			Ubicación Ficha Normativa		
NUMERO PREDIAL:	01-02-0404-0001-000				
SOLICITANTE:	DIEGO QUINTERO ACELAS				
DIRECCIÓN:	CARRETERA A CUCUTA				
COMUNA:	14 MORRORICO				
BARRIO:	MORRORICO				
ESTRATO	1				
TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL	Material	MATERIAL			
	N° Pisos	1			
CONSTRUCCIONES VECINAS	Colindancia	N° Pisos			Voladizo
	Norte				
	Sur	3			
	Oriente				
Occidente					
ZONA NORMATIVA			1	Atributos del Predio	
Área del Predio/s	7000,00	m2			
Frente del predio/s		ml			
Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192	APLICA				
Área de Actividad	PARQUES				
Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)	Cód..	28			
	(\$m2)	150000			
Clasificación del Suelo:	URBANO		BIC	SI	
Tratamiento Urbanístico:	TCoA-1		Área de influencia de BIC	NO	
Zonificación de Restricciones a la Ocupación	ZONA 3		Utilidad Pública	NO	
			Amenaza y Riesgos	ZONA 1	
1. AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO					
CLASIFICACION: Bienes de Interés Cultural del Ámbito Municipal del Grupo Urbano					
<p>Los usos en los predios declarados como Bienes de Interés Cultural se regirán por las siguientes normas: Independiente del área de actividad en que se encuentre, en Bienes de Interés Cultural se permiten por adecuación funcional previa aprobación del anteproyecto de intervención por parte de la Secretaría de Planeación, los siguientes usos:</p> <ol style="list-style-type: none"> Vivienda. Restaurante. Taller de diseño y alta costura. Peluquería y tratamientos de belleza. Hoteles. Agencia de viajes y turismo Actividades de bibliotecas, archivos y otras actividades culturales, galerías de arte. Museos, jardines botánicos y casa de la cultura. Notarías y Curadurías Urbanas. <p>Parágrafo. Para asegurar que estas adecuaciones funcionales sean respetuosas y cumplan las finalidades establecidas, es necesario que se realice una revisión de los anteproyectos de las propuestas de intervención de los Bienes de Interés Cultural de acuerdo con lo establecido en el Artículo 63° "Intervención en el Patrimonio Cultural" del presente Plan. La Secretaría de Planeación Municipal debe expedir autorización de la viabilidad de uso del suelo de la adecuación funcional una vez sea presentado el anteproyecto aprobado por el ente competente y estudiada el tipo de intervención propuesta según las características del inmueble y la normatización. De igual manera, es necesario que estas intervenciones se realicen siguiendo lo establecido en los Plan Especial de Manejo y Protección, si estos existen.</p>					
EDIFICABILIDAD			Nivel permitido de intervención		
Sector	1		<p>Nivel de Intervención tres (3) Conservación contextual. Se aplica a inmuebles ubicados en un Sector Urbano, los cuales, aun cuando no tengan características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales, son compatibles con el contexto. De igual manera, se aplica para inmuebles que no son compatibles con el contexto, así como a predios sin construir que deben adecuarse a las características del contexto del sector urbano.</p> <p>Este nivel busca la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado. Los tipos de obras permitidos en este nivel son: demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación, según lo establecido en el Decreto 763 de 2009, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, así como subdivisión por propiedad horizontal.</p>		
Subsector:	1-B				
Frente:	Todos los predios				
Índice de Ocupación:	Proyecto específico parque*				
Índice de Construcción:					
Altura Máxima Permitida:					
Tipología Edificatoria					
Parqueaderos					
<p>Artículo 77°. Parqueaderos. En los inmuebles de interés cultural, no se exigen cupos de parqueo adicionales a los previstos originalmente en la edificación y en el caso que el inmueble no cuente con cupos de parqueo no se le exigirán ni deberá compensarlos. En caso de proponerse zonas para parqueo se requiere la aprobación del correspondiente anteproyecto de intervención por parte de la Secretaría de Planeación municipal.</p> <p>Parágrafo. En las edificaciones declaradas como Bienes de Interés Cultural no se permite la modificación de fachadas para apertura de accesos vehiculares.</p>					
<p>Nota 02*: Para la aprobación de licencias de construcción en este sector, se debe respetar el trazado, aislamientos y demás condiciones del cable aéreo que forma parte del sistema de transporte masivo.</p>					
<p>Nota 06*: En cumplimiento de lo establecido en la Ley 397 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicione o sustituyan, para desarrollar, intervenir o rediseñar el parque Morrórico, declarado como BIC de carácter municipal, se debe contemplar los proyectos existentes y/o lo establecido en el artículo del presente POT denominado "Obligatoriedad de proyecto específico para parques" definiendo los índices de ocupación y construcción con sus respectivos cuadros de áreas, el cual debe contar con la autorización de la secretaria de planeación previa la solicitud de licencia urbanística ante la Curaduría urbana.</p>					

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq.LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

NORMAS DE INTERES GENERAL - P.O.T

Artículo 55°. Concepto de Patrimonio Cultural. El patrimonio cultural se concibe como el conjunto de bienes y manifestaciones culturales materiales e inmateriales, que se encuentran en permanente evolución transformando el vivir de las comunidades. Dichos bienes y manifestaciones se constituyen en valores estimables que conforman sentidos y lazos de pertenencia, identidad y memoria para un grupo o colectivo humano.

Artículo 56°. Patrimonio Cultural Inmueble. El patrimonio cultural inmueble del municipio se encuentra integrado por los Bienes de Interés Cultural que pueden pertenecer al grupo urbano en la medida que se trate de sectores de conservación o espacio público o del grupo arquitectónico cuando sean edificaciones individuales. Este patrimonio puede estar ubicado en suelo urbano o rural.

1. Patrimonio cultural inmueble en suelo urbano. Está conformado por bienes inmuebles y monumentos en espacio público que constituyen valores representativos de la memoria de la ciudad. Los Bienes de Interés Cultural ubicados en área urbana están conformados por manzanas, conjuntos urbanísticos, inmuebles individuales y/o por algunos elementos del espacio público como lo son algunas calles, avenidas, plazas y parques.

2. Patrimonio cultural en suelo rural. Se encuentra integrado por bienes inmuebles y elementos de espacio público que incluye: casas de haciendas y caminos históricos (caminos reales y servidumbres).

Artículo 57°. Elementos de la valoración del Patrimonio Cultural municipal. Son los siguientes:

1. Elementos del Grupo Arquitectónico: de arquitectura habitacional, religiosa, institucional, para el comercio, la industria, el transporte y conjuntos arquitectónicos.

2. Elementos del Grupo Urbano: sectores urbanos y espacio público.

Artículo 60°. Bienes de Interés Cultural del municipio en suelo urbano. Estos se clasifican en: Bienes Inmuebles de Interés Cultural del grupo urbano que incluye los monumentos y esculturas en espacio público y los Bienes Inmuebles de Interés Cultural del grupo arquitectónico:

1. Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Urbano. Está conformado por:

a. Sectores ubicados en área urbana: fracción del territorio de una población dotada de fisonomía, características y rasgos distintivos que le confieren cierta unidad y particularidad.

b. Espacio Público: conjunto de inmuebles de uso público, y de elementos de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Artículo 63°. Intervención en el Patrimonio Cultural. Las intervenciones en el patrimonio cultural del Grupo Urbano o Arquitectónico requieren la previa aprobación del anteproyecto de intervención, expedida por: el Ministerio de Cultura si se trata de Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional, la Gobernación de Santander (Consejo Departamental de Patrimonio) si se trata de Bienes de Interés Cultural del ámbito Departamental y Municipal. La presentación de los anteproyectos de intervención requiere en todos los casos, la aprobación previa de éstos por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo. Para estos efectos se tendrán en cuenta los niveles de intervención establecidos en el artículo 20 del Decreto Nacional 763 de 2009, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 66°. Definición de tratamiento de conservación y sus modalidades. Está orientado a definir las normas urbanísticas y acciones necesarias para proteger, recuperar, y poner en valor las áreas afectadas de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural y/o sectores del ámbito nacional, departamental o municipal así como su zona de influencia, y asegurar su preservación y/o recuperación, involucrándolos a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano haciendo posible su uso, disfrute y permanencia como símbolo de identidad para la ciudad. Área afectada es la demarcación física del inmueble o conjunto de inmuebles, compuesta por sus áreas construidas y libres, para efectos de su declaratoria. La zona de influencia es la demarcación del contexto circundante o próximo al Bien de Interés Cultural, necesaria para que los valores del mismo se conserven.

1. Conservación de Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Urbano (TCou). Se aplica a sectores urbanos, al trazado urbano y al espacio público, que poseen valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos y ambientales singulares y representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad. Esta modalidad se divide en tres (3) sub modalidades:

a. Sector urbano: se aplica a sectores o barrios que poseen valores que los hacen representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad y/o les confieren unidad, identidad y singularidad.

b. Espacio Público: se aplica a espacios públicos representativos del desarrollo de la ciudad, que cuentan con valores culturales y urbanísticos que deben ser protegidos, preservados y mantenidos, tales como parques, plazas y plazoletas.

c. Trazado Urbano: se aplica a trazados singulares del tejido urbano, representativos de procesos de desarrollo urbano de la ciudad, cuya morfología debe ser preservada. Esta categoría no implica la conservación de fachadas o división predial al interior de las manzanas. En las zonas rurales se aplica a caminos reales, sendas y servidumbres que poseen valores históricos y culturales.

2. Conservación de Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico (TCOA). Se aplica a edificaciones de arquitectura habitacional, institucional, comercial, industrial, militar, religiosa, para el transporte y a obras de ingeniería que poseen valores históricos, culturales, simbólicos o de reconocimiento social. Esta modalidad se divide en dos (2) sub modalidades:

a. Agrupaciones (TCOA-1). Esta sub modalidad incluye unidades indivisibles de edificaciones, grupos o complejos emplazados en uno o varios predios cuyo desarrollo en conjunto constituyen una representatividad sociocultural, relación con el contexto físico y funcional, contribución a la conformación de determinada zona de la ciudad y/o sentido de pertenencia de la sociedad que implica referencias colectivas de memoria e identidad. En cumplimiento de lo previsto en el Decreto Nacional 763 de 2009 los propietarios de los inmuebles anteriormente identificados deben adelantar ante la Secretaría de Planeación Municipal la expedición y aprobación de sus correspondientes Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) para lo cual disponen de un término de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente acto. Hasta tanto se adopte los respectivos PEMP que contentan todo lo definido en el Decreto 763 de 2009 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, no será posible expedir ningún tipo de licencia urbanística. Transcurrido el término anteriormente señalado sin que los propietarios hayan tramitado y obtenido la expedición del PEMP la Secretaría de Planeación Municipal podrá adelantar dicha labor y cobrar a los respectivos propietarios los costos en que incurra.

b. Individual (TCOA-2). Se incluyen dentro de esta sub modalidad las edificaciones singulares, relevantes por su tendencia estilística, de diseño, materiales o técnicas constructivas y/o época de origen o constitución, que deben mantenerse o recuperarse.

Artículo 67°. Intervenciones en los Bienes Inmuebles de Interés Cultural. Por intervención se entiende todo acto que cause cambios al Bien de Interés Cultural o que afecte el estado del mismo. Comprende entre otros, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión. Estas intervenciones inician con la elaboración de estudios técnicos, diseños y proyectos, hasta la ejecución de obras o de acciones sobre los bienes.

Parágrafo 1. Todo tipo de obra propuesto para los Bienes inmuebles de Interés Cultural objeto de la presente reglamentación, requiere de un anteproyecto de intervención autorizado o aprobado por la autoridad que hizo la respectiva declaratoria tal y como lo establecen los Decretos Nacionales 763 de 2009 y 1469 de 2010, o la normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan y cumplir con lo establecido en el Artículo 63° "Intervención en el Patrimonio Cultural" de este Plan de Ordenamiento Territorial, como requisito previo a la solicitud de licencia ante el curador urbano.

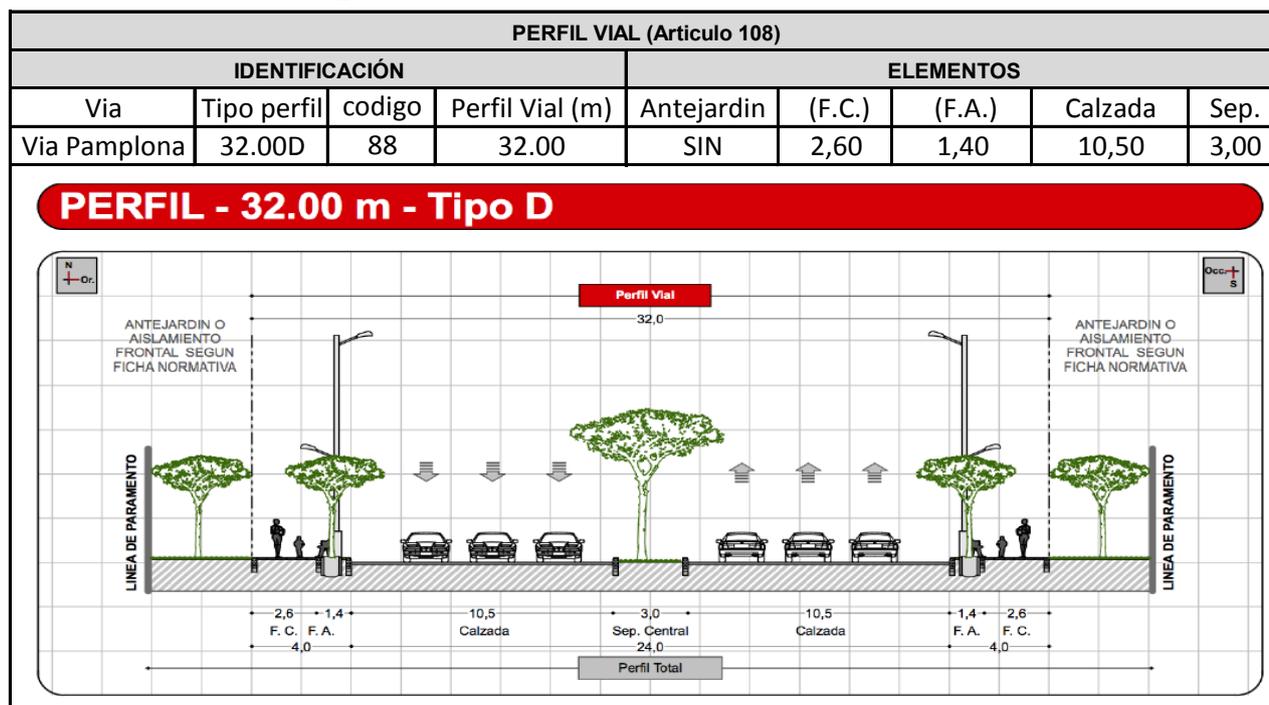
Parágrafo 2. Las intervenciones diferentes a la obra nueva, que se realicen en las edificaciones colindantes y que no modifiquen las condiciones volumétricas de la edificación en relación con los Inmuebles de Interés Cultural, no requieren concepto de la Secretaría de Planeación Municipal previo a la solicitud de licencia urbanística. Para todos los efectos se entiende que una edificación es colindante con un Bien de Interés Cultural cuando comparten por lo menos un lindero lateral.

Parágrafo 3. Previo a la solicitud de licencia urbanística las intervenciones en predios colindantes con los Bienes de Interés Cultural cuyos niveles de intervención sean de Conservación Integral (Nivel 1) o Conservación Arquitectónica (Nivel 2), localizados en los sectores objeto de esta reglamentación, requieren concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal, en relación con la volumetría, aislamientos y empates con el predio de conservación, en caso que no exista reglamentación específica del sector.

Artículo 81°. Paramento de construcción. En los Inmuebles de Interés Cultural se debe conservar el paramento en las condiciones de la edificación existente.

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



6. ZONIFICACION DE RESRTICCION A LA OCUPACION

FICHA TECNICA. Zona 03 Morrорico

Características:

1. Laderas de pendientes altas a muy altas.
2. Espesores de suelos desde pocos centímetros hasta dos (2) metros.
3. Probabilidad de movimientos en masa, deslizamientos traslacionales, afectaciones por flujos superficiales, caídas, desprendimientos, posibles daños severos a construcciones, carretables, vías principales, y redes de servicios públicos.
4. Restricción por movimientos en masa.
5. Dentro de estas zonas se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.

ÁREAS OCUPADAS

Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes en aquellas zonas donde los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo y los planes estratégicos de intervención para el mejoramiento integral del hábitat para la comuna 14 determinen su reubicación. Los predios o áreas en que existan construcciones que se deban reubicar, se consideran suelos de protección y tendrán manejo de zonas verdes no ocupables y/o parques cuya intervención, recuperación y sostenibilidad debe desarrollarse de acuerdo con la priorización establecida en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. Los predios que los mencionados estudios identifiquen como aptos para ocupación y construcción
Estudios técnicos específicos	Estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo para zonas no estudiadas, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental y las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51° "Priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. Planes estratégicos de intervención para el mejoramiento integral del hábitat, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51° "Priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización local* Obras de mejoramiento integral sobre zonas públicas y privadas de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 221° "Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades" del presente Plan. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

ÁREAS NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano de Protección.
Ocupación	No se permite
Acciones a desarrollar	Las acciones determinadas para los suelos de protección.
Acciones de mitigación	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad*

* Corresponde a implementación de acciones a cargo del municipio, la autoridad ambiental, las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas, y a los propietarios de predios privados cuando se localice en predios de su propiedad.

Este concepto de norma urbana no autoriza la ejecución de obras de infraestructuras o de construcción, ni la delimitación del espacio público y privados.
Este concepto emitido 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)
Artículo 67: Parágrafo 1. Todo tipo de obra propuesto para los Bienes inmuebles de Interés Cultural objeto de la presente reglamentación, requiere de un anteproyecto de intervención autorizado o aprobado por la autoridad que hizo la respectiva declaratoria tal y como lo establecen los Decretos Nacionales 763 de 2009 y 1469 de 2010, o la normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan y cumplir con lo establecido en el Artículo 63º "Intervención en el Patrimonio Cultural" de este Plan de Ordenamiento Territorial, como requisito previo a la solicitud de licencia ante el curador urbano.
Parágrafo 2. Las intervenciones diferentes a la obra nueva, que se realicen en las edificaciones colindantes y que no modifiquen las condiciones volumétricas de la edificación en relación con los Inmuebles de Interés Cultural, no requieren concepto de la Secretaría de Planeación Municipal previo a la solicitud de licencia urbanística. Para todos los efectos se entiende que una edificación es colindante con un Bien de Interés Cultural cuando comparten por lo menos un lindero lateral.
Artículo 63º. Intervención en el Patrimonio Cultural. Las intervenciones en el patrimonio cultural del Grupo Urbano o Arquitectónico requieren la previa aprobación del anteproyecto de intervención, expedida por: el Ministerio de Cultura si se trata de Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional, la Gobernación de Santander (Consejo Departamental de Patrimonio) si se trata de Bienes de Interés Cultural del ámbito Departamental y Municipal. La presentación de los anteproyectos de intervención requiere en todos los casos, la aprobación previa de éstos por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

FECHA DE EXPEDICION:
09 Julio de 2018

VIGENTE HASTA:
09 Julio de 2019

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA