



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo GOT490-2021
Subproceso: Grupo de Ordenamiento Territorial Código Subproceso: 1230	Serie/Subserie: Conceptos Código Serie/Subserie (TRD) 1230-52 / 1230-52,28	

Norma Urbana
INEM

GOBERNAR
ES HACER
10 Mar 2021

SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA

RADICADO No. 111 MAR 2021

FECHA: 11 MAR 2021

MORA: 3:45pm

RECIBIDO POR: Fanny

Bucaramanga, 5 de marzo de 2021.

Doctor:

LUIS RAUL CARRILLO RIVEROS

Coordinador Taller de Arquitectura

Secretaria de Infraestructuras

Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I
Bucaramanga.

Asunto: Respuesta Radicado SI-TA251-2021, - 26/02/2021 Solicitud de Norma Urbana, predio 680010104000001900000100000000.

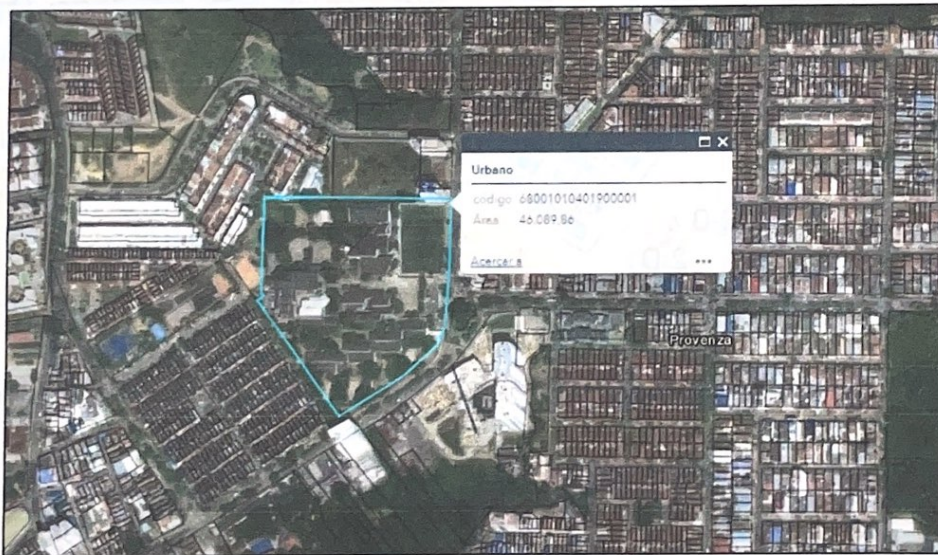
RAD: SI-TA251-2021

Cordial Saludo:

En atención al asunto de su comunicación, nos permitimos informarle que el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación 2014-2027 para el municipio de Bucaramanga, adoptado mediante el **Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014**, estableció los atributos para todo el suelo municipal a partir de la clasificación de las áreas urbanas y rurales.

Con fundamento en lo anterior se certifica que luego de ubicado en la cartografía del Sistema Georreferenciado, el predio referenciado con numero catastral 680010104000001900000100000000, de la Institución Educativa INEM Custodio García Rovira, Sede A, ubicado en la carrera 19 N° 104-56, del Municipio de Bucaramanga, presenta los siguientes atributos:

Ubicación del predio:

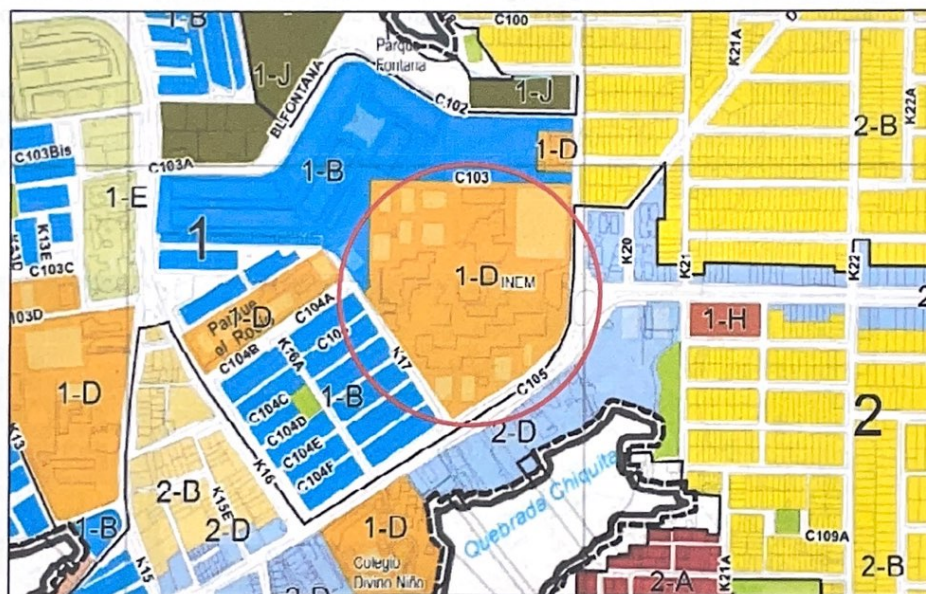


Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I
Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777
Página Web: www.bucaramanga.gov.co
Código Postal: 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo GOT490-2021
Subproceso: Grupo de Ordenamiento Territorial Código Subproceso: 1230	Serie/Subserie: Conceptos Código Serie/Subserie (TRD) 1230-52 / 1230-52,28	

Atributos del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 de 2014)	
Categoría del Suelo:	- Urbano
Tratamiento Urbano:	- Consolidación (TC)
Modalidad del Tratamiento	- Consolidación Urbana (TC-1)
Área de Actividad	- Dotacional (D)
Zona Técnica:	- 12: Meseta de Bucaramanga
Condiciones de la zona técnica:	Para las áreas ocupadas con construcciones y no ocupadas con construcciones: Se permite el desarrollo de edificaciones. La altura de la edificación será la definida en las fichas normativas.

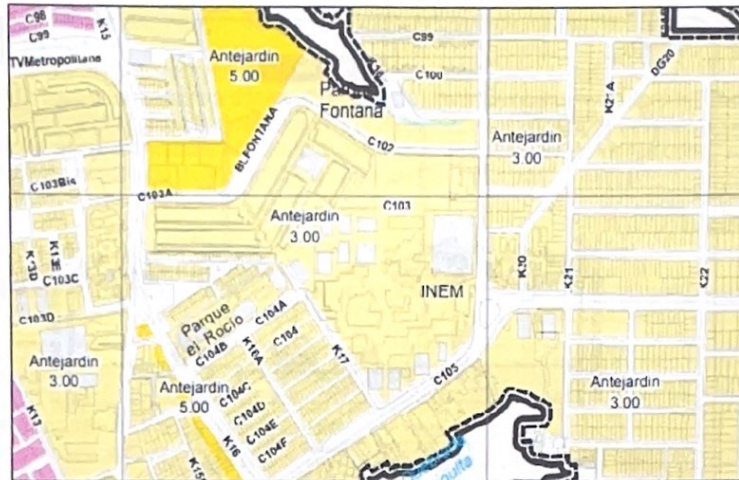
Los índices del predio son los siguientes:



De acuerdo a la ubicación el predio se ubica en el Sector 1 y el subsector 1-D el cual caracteriza los siguientes índices.

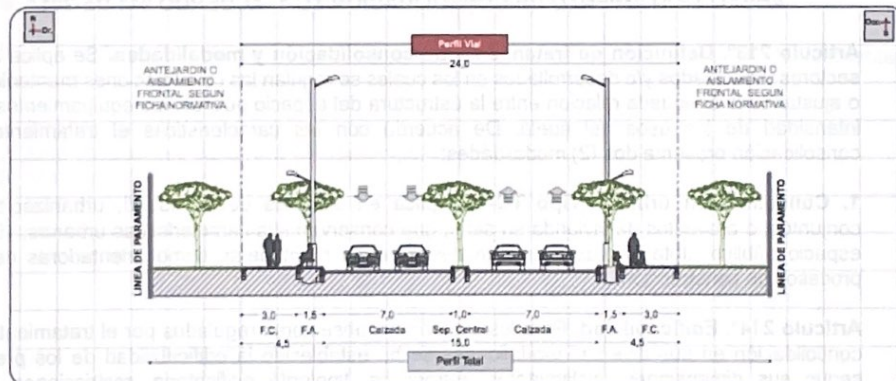
EDIFICABILIDAD ZONA NORMATIVA 5		
SECTOR	1	
SUBSECTOR	1 - D	
FRENTES	Frente < 15 m	Frente ≥ 15 m
INDICE OCUPACION MAX.	0,70	0,60
INDICE CONST. MAX	2,10	3,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (Pisos)	3	5
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada	
NOTAS		

Los aislamientos y perfiles viales son los siguientes:
Antejardín 3.00 mt.

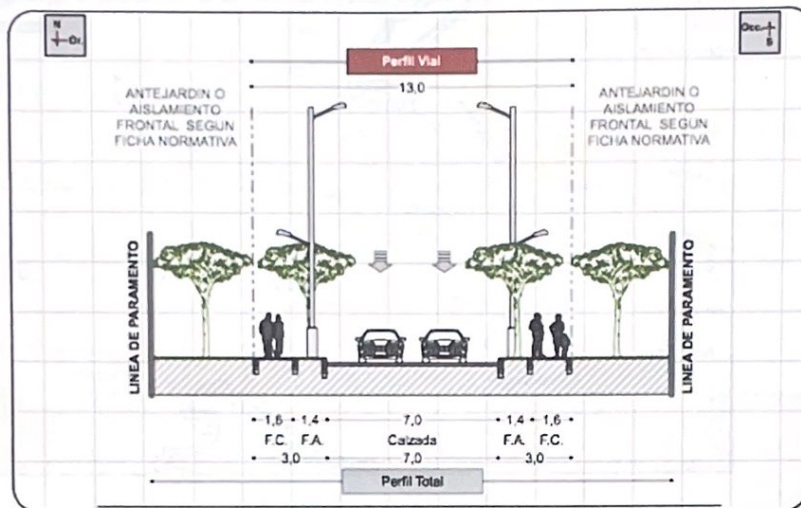


El área del predio es de 46.089,86 m2. El perfil sobre la calle 105 es "perfil 24A" y sobre la carrera 19 es "perfil 13B". El perfil de la carrera 103 es "Perfil a consultar".

PERFIL - 24.00 m - Tipo A



PERFIL - 13.00 m - Tipo B



El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga de Segunda Generación adoptado por el acuerdo 011 de 2014 señala lo siguiente para los anteriores atributos del predio.

ANEXO TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION TC-1, ACUERDO 011 DE 2014

Artículo 213°. Definición de tratamiento de consolidación y modalidades. Se aplica a los sectores urbanizados y/o desarrollados en los cuales se regulan las construcciones manteniendo o ajustando la adecuada relación entre la estructura del espacio público, los equipamientos y la intensidad de los usos del suelo. De acuerdo con las características el tratamiento de consolidación presenta dos (2) modalidades:

1. Consolidación urbana (Tipo TC-1). Aplica en sectores de la ciudad, urbanizaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que conservan sus características urbanas, viales, espacio público, dotacionales y ambientales y deben mantenerse como orientadoras de los procesos de construcción.

Artículo 214°. Edificabilidad. Para los sectores y subsectores regulados por el tratamiento de consolidación en sus diversas modalidades se ha establecido la edificabilidad de los predios según sus dimensiones, aislamientos, retrocesos, tipología edificatoria, restricciones a la ocupación por amenazas y riesgos, topografía y los objetivos trazados por este Plan de Ordenamiento Territorial.

A partir del cruce de estas variables se determinan los índices de ocupación y construcción netos o prediales óptimos y así la edificabilidad permitida en los sectores con tratamiento de consolidación, consignados en las respectivas fichas normativas.

Parágrafo. Para consultar la edificabilidad permitida en cada predio del área urbana del municipio consultar la correspondiente ficha normativa.

Artículo 215°. Normas generales. Para la aplicación de las normas en sectores con tratamiento de consolidación urbana, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo GOT490-2021
Subproceso: Grupo de Ordenamiento Territorial Código Subproceso: 1230	Serie/Subserie: Conceptos Código Serie/Subserie (TRD) 1230-52 / 1230-52,28	

1. Agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño. Se regulan por la norma definida en la ficha normativa la cual busca preservar las condiciones urbanísticas que orientaron su aprobación y desarrollo, en cuanto a usos, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, voladizos y demás elementos correspondientes a su volumetría, así como la cuota de estacionamientos.

2. Sectores bajo el sistema de desarrollo individual o loteo. La norma urbanística definida en la ficha normativa está dirigida a mantener las condiciones de edificabilidad existentes en la zona; preservando las características urbanísticas del barrio. La edificabilidad de las construcciones es la resultante de la correcta aplicación de las normas definidas para el sector.

Cuadro N° 48. Sectores y subsectores con agrupaciones o conjuntos.

SECTORES Y SUBSECTORES DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA POR AGRUPACIÓN O CONJUNTO CONSTRUIDOS CON UNIDAD DE DISEÑO
Urbanización
Quintas del Cacique, Palmeras del Cacique, Tesoro del Cacique, Hacienda del Cacique, Santa Bárbara, Bulevar del Cacique, Girasoles, Portón del Tejar, Serrezuelas I, II, Torres de Coaviconsa, Ciudadela Real de Minas (Macaregua, Bocapradera, Torres de San Remo, Plaza Mayor, Búcaros, Rincón de los Caballeros, Acrópolis, Metrópolis I, II, parque San Remo, Marsella Real, Samanes I, II, III, IV, Santa Clara, Portoreal, Calle Real, Chico Real I, II, Juan Pablo II, Los Naranjos, Torre Real, Corviandi II, Villas de San Valentín, Alameda, Alameda Real, Villa de Santa Sofía, Parque Real, Sauces, Torres de Santo Domingo, Ciudad Bolívar, Los Canelos, Los Almendros), Sector de los Pinos, Colseguros Norte, Minuto de Dios, Plan Parcial Estación Norte (Villas de San Ignacio, Ingesser, Bavaria) y Plan Parcial Colorados.
Sectores bajo el sistema de desarrollo individual o loteo.
Los Pinos, Fontana, Fontana Real, el Rocío, Terrazas, La Floresta, Bajos de Pan Azúcar, Los Cedros, El Jardín, San Luis, Los Tejados, La Aurora.

ANEXO AREAS DE ACTIVIDAD DOTACIONAL D

Artículo 325°. Definición de áreas de actividad. Las áreas de actividad delimitan zonas en los suelos urbanos y de expansión urbana, en las cuales se orienta y/o fortalece la vocación del sector a partir de la asignación de los usos que se permiten, restringen y/o prohíben en dichos suelos, determinando las condiciones normativas para su desarrollo.

En concordancia con la estructura propuesta por el modelo urbano, se definen las siguientes áreas de actividad:

1. Área de actividad residencial.
2. Área de actividad comercial y de servicios.
3. Área de actividad múltiple.
4. Área de actividad dotacional.
5. Área de actividad industrial.
6. Área de actividad minera.

Cuadro N° 70. Áreas de actividad.

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	
Residencial	Residencial neta	R-1
	Residencial con comercio y servicios localizados	R-2
	Residencial mixta - vivienda, comercio y servicios	R-3
	Residencial con actividad económica	R-4
Comercial y de Servicios	Comercial y de servicios empresariales	C-1
	Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-2
	Comercial y de servicios pesados	C-3
Dotacional	Dotacional	D
Industrial	Industria	I
Múltiple	Múltiple de centralidad	M-1
	Múltiple grandes establecimientos.	M-2
Minera	Minera	m.

Parágrafo 1. Las áreas del territorio municipal reguladas por las anteriores áreas de actividad están determinadas espacialmente en el plano U-4 denominado áreas de actividad.



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo GOT490-2021
Subproceso: Grupo de Ordenamiento Territorial Código Subproceso: 1230	Serie/Subserie: Conceptos Código Serie/Subserie (TRD) 1230-52 / 1230-52,28	



Parágrafo 2. Las áreas definidas como no ocupables en la cartografía base del presente Plan de Ordenamiento Territorial, corresponden a zonas que no tienen asignado tratamiento urbanístico, área de actividad y edificabilidad. En éstas por ende no se permite la construcción de edificaciones, sin embargo, podrán ser destinadas para proyectos de utilidad pública, espacio público, infraestructura vial y de servicios públicos. Cuando colinden con zonas definidas con tratamiento de mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades y procesos de regularización urbanística, estas áreas podrán ser redelimitadas en las condiciones definidas en el parágrafo 2 del Artículo 221° "Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades" del presente Plan.

Artículo 326°. Condiciones generales de la clasificación de áreas de actividad. El presente Plan de Ordenamiento Territorial establece para cada área de actividad los usos permitidos, así como las condiciones para el desarrollo de cada uno de éstos según la unidad de uso, su intensidad, tamaño, escala de cobertura y medidas para control de impactos urbanísticos, de conformidad con la clasificación consignada en los cuadros anexos N° 01 al 03.

Artículo 329°. Áreas de actividad dotacional. Es la que designa suelo para la localización de equipamientos de uso público, privado o mixto, destinados a la satisfacción de necesidades colectivas y prestación de servicios a la comunidad. Igualmente incluye los predios con uso dotacional existentes representativos para la ciudad, que están identificados en el plano U-4 de áreas de actividad, el cual hace parte del presente Plan.

ANEXO ZONIFICACION DE RESTRICCIONES A LA OCUPACIÓN 12, ACUERDO 011 DE 2014

Artículo 226°. Zonificación de restricciones a la ocupación. Comprende el estudio y clasificación de las áreas urbanas a partir de sus condiciones físicas asociadas a factores de amenazas o riesgos naturales y limitantes para la localización de construcciones y asentamientos humanos, e incorpora las consideraciones sobre desarrollo seguro y sostenible derivadas de la gestión del riesgo de desastres.

La zonificación de restricciones a la ocupación está compuesta por las siguientes trece (13) zonas:

1. Occidente, escarpe de Malpaso y otros escarpes.
2. Norte la Esperanza.
3. Morrónico.
4. Oriental.
5. Río de Oro, Surata y Quebrada la Iglesia.
6. Áreas de Drenaje.
7. Área de amortiguación 1 de los Escarpes.
8. Zona Norte Occidental.
9. El Pablón.
10. Zona vía Palenque - Café Madrid y algunas terrazas.
11. Zona llenos.
12. Meseta de Bucaramanga.
13. Área de amortiguación 2 de los Escarpes

A cada una de las trece (13) zonas antes mencionadas le corresponde una ficha técnica, las cuales se adoptan como parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial y el plano U-9 donde se encuentran identificadas las zonas con restricción de ocupación de que trata este artículo.

Todos los predios deben cumplir con las condiciones de manejo, estudios técnicos específicos y demás condicionantes a la ocupación establecidas en las fichas técnicas de la Zonificación de restricciones a la ocupación que forman parte del articulado del presente Plan de Ordenamiento Territorial, las planchas 6 de las fichas de cada sector normativo y el plano U-9 Zonificación de restricciones a la ocupación. *Jp*



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo GOT490-2021
Subproceso: Grupo de Ordenamiento Territorial Código Subproceso: 1230	Serie/Subserie: Conceptos Código Serie/Subserie (TRD) 1230-52 / 1230-52,28	

Parágrafo 1. Las fichas técnicas establecen las acciones correctivas y prospectivas de conformidad con el artículo 4 de la Ley 1523 de 2012 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Estas se expresan en condiciones y restricciones para las actuaciones urbanísticas, en los estudios técnicos que se deben desarrollar para los predios que hacen parte de ellas, y en las acciones de prevención, mitigación y control.

Parágrafo 2. Los referidos estudios técnicos deben anexarse a las solicitudes de licencia, según lo establece el numeral 4 del artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Una copia de tales estudios será enviada a la Secretaría de Planeación como parte de la información que el Curador Urbano debe remitir a esta dependencia, de las licencias urbanísticas que expide. Además de lo previsto anteriormente, dentro de los trámites de licencias urbanísticas y ejecución de las obras, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 1294 de 2009 expedida por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 3. Los estudios específicos determinados en las fichas técnicas para las distintas zonas, serán ejecutados por los diseñadores y constructores quienes se harán responsables legalmente de los mismos, así como de la información contenida en ellos, la cual debe tener en cuenta, además de lo aquí establecido, todas las determinaciones y conclusiones de los estudios sobre amenaza, vulnerabilidad y/o riesgo existentes, entre los que están:

1. Temáticas técnicas que están consignadas en la segunda fase del estudio de microzonificación sismogeotécnica indicativa (INGEOMINAS 2001).
2. Zonificación de amenaza por movimientos en masa de algunas laderas de los municipios de Bucaramanga, Floridablanca y Girón (INGEOMINAS Revisión - 2009).
3. Actualización de amenaza por inundación del Río de Oro sector Bahondo hasta la confluencia con el Río Suratá (CDMB 2010).
4. Actualización del Plan general de control de la erosión (CDMB 2009).
5. Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para distintas zonas de la ciudad.

Parágrafo 4. Para el desarrollo de un predio se debe cumplir con las condiciones de manejo consignadas en la respectiva ficha técnica según la zona a la que pertenezca. Si un predio se encuentra localizado dentro de más de una zona con restricciones a la ocupación, se debe cumplir con las exigencias sobre estudios técnicos, acciones de prevención, mitigación y control, y demás condicionantes de la zona de mayor restricción. Para el caso de la edificabilidad se deben respetar en cada predio los índices y las alturas establecidas en las fichas normativas, primando las limitaciones a la ocupación y edificabilidad según la zona o zonas de restricciones a la ocupación que le aplique.

Parágrafo 5. Las limitaciones de la Zonificación de restricciones a la ocupación priman sobre todas las demás normas urbanísticas, en especial las referentes a tratamientos, áreas de actividad, régimen de usos del suelo, edificabilidad, entre otras.

Artículo 249°. Zona 12 Meseta de Bucaramanga. Está zona presenta las siguientes características generales:

1. Zonas urbanizadas.
2. La zona presenta sismicidad local y regional.

Artículo 250°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 12. El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:

Cuadro N° 65. Ficha Técnica Zona 12: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.

ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.	
Categoría del suelo	Urbano y Protección
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas. En los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas normativas.
Estudios técnicos específicos	Para edificaciones mayores de ocho (8) pisos deben efectuarse estudios sísmicos particulares de sitio (alcance y metodología según título A.2.10 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo GOT490-2021
Subproceso: Grupo de Ordenamiento Territorial Código Subproceso: 1230	Serie/Subserie: Conceptos Código Serie/Subserie (TRD) 1230-52 / 1230-52,28	

GOBERNAR
ES HACER

ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.	
Acciones de prevención, mitigación y control.	presentan para solicitudes de licencias de construcción, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Obras de estabilización de taludes y manejo adecuados de aguas lluvias que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio, la autoridad ambiental y/o las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y en 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. Para estos aislamientos se aplica la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

Atentamente,

YOLANDA BLANCO VESGA

Subsecretaria de Planeación Municipal

Proyecto: M. Leguizamón Polo - CPS
CC. Archivo