Derogado

Archivo Central
33
Concejo de Bucaramanga

A C U E R D O número 12 de 1947

(marzo)

por el cual se fijan normas sobre urbanismo y se dictan otras disposiciones.

----------oooOooo----------

El Concejo de Bucaramanga

A C U E R D A :

Artº 1º.- Para los efectos de este Acuerdo, divídese el área de la ciudad en cinco clases de zonas de diferente utilización, caracterizadas por la índole y condición de las edificaciones que admite y excluye cada una de ellas, a saber:

a) Zona Comercial
b) Zona Residencial
c) Zona Industrial
d) Zona Mixta
e) Zona Sub-urbana

A).- **ZONA COMERCIAL**

Artº 2º.- La Zona Comercial está formada por un sector en la parte central de la ciudad, encerrado dentro del siguiente perímetro: partiendo del cruzamiento de la carrera 20 con la calle 37, se sigue por esta vía hacia el occidente hasta encontrar la carrera 12; después por esta carrera hacia el sur hasta la calle 41; se continúa por la calle 41 hacia el occidente hasta encontrar la carrera 10ª; se sigue por esta carrera hacia el norte hasta la calle 34; se sigue por la calle 34 hacia el oriente hasta la carrera 12; después por esta carrera hacia el norte hasta encontrar la calle 30, por la cual se sigue hacia el oriente hasta encontrar la carrera 20, continuándose por ésta en dirección sur hasta la calle 37, punto de partida.

Artº 3º.- En la Zona Comercial las construcciones deberán destinarse a bancos, oficinas, sedes de compañías, teatros, hoteles, restaurantes y otros de índole parecida, edificios de apartamentos para viviendas, casas de habitación, centros docentes, iglesias, imprentas y laboratorios industriales de pequeña capacidad. Caracterízase esta Zona por la posibilidad de construir en todos sus edificios locales para comercio por denso que sea.

Parágrafo: Queda prohibida la construcción de edificios destinados a industrias pesadas, hospitales, grandes depósitos de materiales o mercancías a no ser que tales depósitos formen parte integrante del comercio establecido en los mismos locales.

Artº 4º.- Los edificios se levantarán de manera que su fachada principal siga la línea oficial de demarcación de la respectiva calle. Excepcionalmente podrá permitirse que una construcción quede entrada con relación a la delineación oficial si se trata de un edificio de arquitectura especial cuyo aspecto estético no desentone con el conjunto de la vía. Tratándose de un edificio cuyo frente abarque toda la longitud de la manzana, podrá exigirse una ampliación de la calle paralela a la delineación oficial con ancho mínimo de cinco (5) metros a fín de reservar espacio para estacionamiento de vehículos y para que se aprecie mejor el conjunto desde la vía pública.

Artº 5º.- La altura de las edificaciones de la Zona Comercial será cuando menos la correspondiente a dos plantas; la altura de la inferior, en las construcciones de dos o más plantas, no será menor de cuatro (4)

Archivo Central
34
Concejo de Bucaramanga

metros. La altura máxima permitida de las construcciones será igual a vez y media el ancho de la respectiva calle.

Parágrafo: En los sectores que no tengan una notoria utilización comercial podrán autorizarse construcciones de una sola planta.

Artº 6º.- La Alcaldía Municipal no dará licencias para construcciones de edificios en la Zona Comercial si no se emplean en su estructura materiales de comprobada resistencia y duración, como adobe cocido, bloques de cemento, piedra, concreto reforzado, quedando completamente prohibido el uso de muros de adobe crudo, guadua o bahareque. En esta Zona no se permitirá construir con paredes apisonadas ni las fachadas ni el primer cuerpo de los edificios.

Igualmente la Alcaldía se abstendrá de dar autorizaciones para reparar o estabilizar construcciones de un solo piso en la Zona Comercial, cuya seguridad, vetustez o aspecto estético exijan su demolición y reconstrucción total.

Artº 7º.- Para las nuevas construcciones, el aprovechamiento de los predio o sea la relación entre la superficie cubierta por la edificación y el área total del terreno, no será superior al 80% para cualquier lote y al 85% para los de esquina. Se exigirá siempre en las esquinas un recorte en recta o en curva cuya longitud será fijada en cada caso por la Ingeniería Municipal, según sea la intensidad del tránsito y el ángulo y ancho de las calles en el crucero.

Artº 8º.- Fíjase el ancho de las siguientes vías de la ciudad, así:

Calle 30	entre carreras 10 y 27	12	metros
Calle 31	entre carreras 10 y 27	12	metros
Calle 33	entre carreras 10 y 27	12	metros
Calle 34	entre carreras 10 y 27	12	metros
Calle 35	entre carreras 10 y 27	12	metros
Calle 37	entre carreras 10 y 27	12	metros
Carrera 10	entre calles 30 y 45	12	metros
Carrera 11	entre calles 30 y 45	12	metros
Carrera 12	entre calles 30 y 45	12	metros
Carrera 13	entre calles 30 y 45	12	metros
Carrera 14	entre calles 30 y 45	12	metros
Carrera 15	en toda su extensión	20	metros
Carrera 16	entre calles 30 y 45	12	metros
Carrera 17	entre calles 30 y 45	12	metros
Carrera 18	entre calles 30 y 45	12	metros
Carrera 19	entre calles 30 y 45	12	metros
Carrera 20	entre calles 30 y 45	12	metros

Artº 9º.- Mientras se resuelven y aprueban en definitiva el alineamiento y el ancho de la futura calle 36 que una el Edificio de Correos con el Parque de Santander, no se darán licencias de construcción sobre una zona de ocho (8) metros al lado y lado del eje o línea que una el centro del Edificio de Correos con un punto de la calzada frente a la Iglesia de la Sagrada Familia, situado a 68 metros del eje de la calle 35.

B).- ZONA RESIDENCIAL

Artº 10.- La Zona Residencial se caracteriza por su destino exclusivo para fines de habitación. Está formada por un sector central que se llamará Zona Residencial Antigua y por los Barrios llamados residenciales o Zona Residencial Nueva. Los Límites de la Zona Residencial Antigua, B-1, serán los siguientes: partiendo del cruzamiento de la calle 21 con la carrera 27 se sigue por esta vía hasta encontrar el cauce de la Quebra-

Archivo Central
35
Concejo de Bucaramanga

da Seca; por este cauce hacia el occidente hasta encontrar la prolongación de la carrera 25; continúase por la carrera 25 hacia el sur hasta la calle 33; síguese por esta calle hacia el oriente hasta encontrar nuevamente la carrera 27 por la cual se sigue en dirección sur hasta encontrar la Quebrada La Rosita; luego se sigue aguas abajo por esta quebrada hasta encontrar la prolongación imaginaria de la carrera 22 en su cruzamiento con la calle 45; se sigue por ésta hacia el occidente hasta encontrar la carrera 19; después por ésta hacia el norte hasta su encuentro con la calle 42; por ésta hacia el occidente hasta la carrera 12 por la cual se cruza hacia el norte hasta la calle 37; después se continúa por esta calle hacia el oriente hasta encontrar la carrera 20 la cual se toma en dirección norte hasta la calle 30, por la cual se baja hacia el occidente hasta encontrar la carrera 18 por la que se continúa rumbo al norte hasta la calle 21; se continúa por ésta hacia el oriente hasta llegar a la carrera 27, punto de partida.

Los límites de la Zona Residencial Nueva, B, serán los siguientes: partiendo del cruzamiento de la Quebrada Seca con la carrera 27, se toma el cauce de la quebrada en dirección oriental hasta el encuentro de la prolongación imaginaria de la carrera 31, se sigue por esta línea imaginaria hacia el sur hasta la calle 32; se continúa por ésta hacia el oriente hasta la carrera 35; se toma por esta carrera 35 hacia el sur hasta la calle 34; síguese por la calle 34 hacia el occidente hasta la carrera 34; después por la carrera 34 en dirección sur hasta la calle 56; se toma esta vía en dirección occidental hasta encontrar la carrera 21 por la cual se continúa hacia el norte hasta la calle 54, síguese esta vía en dirección oriental hasta su cruce con la carrera 23; después por la carrera 23 hasta el cruce de su prolongación por la Quebrada de La Rosita; tómase después el cauce de la quebrada hacia el oriente hasta encontrar la carrera 27 por la cual se sigue hasta la calle 33 en dirección norte; luego se sigue por la calle 33 hacia el occidente hasta la carrera 25 por la cual se sigue hasta encontrar el cauce de la Quebrada Seca, siguiendo hacia el norte; se toma luego el cauce de la Quebrada Seca en dirección oriental hasta llegar a la carrera 27, punto de origen.

Artº 11.- Fuera de los edificios destinados a habitación que son los propios de la Zona Residencial Antigua y de la Nueva, podrán permitirse iglesias, teatros, hospitales, clínicas, asilos, colegios, museos, bibliotecas, pequeños laboratorios no industriales y demás establecimientos semejantes, lo mismo que los dedicados a comercio local, pequeñas industrias caseras y talleres manuales para las necesidades inmediatas de las familias.

Parágrafo: Queda absolutamente prohibida la ubicación de industrias pesadas, fábricas, bodegas, talleres y depósitos al por mayor, aún en forma provisional.

Artº 12.- En la Zona Residencial Nueva toda construcción se levantará retirada de la línea oficial de demarcación, originando así un jardín antepuesto a la construcción, de propiedad particular, cuyo ancho no será inferior a tres (3) metros. En la parte situada al norte de la Quebrada Seca, de la Zona Residencial Antigua, también será obligatorio el antejardín con un ancho mínimo de tres (3) metros. En el resto de la Zona Residencial Antigua puede prescinirse de la formalidad del antejardín a no ser que la mayoría de las casas de la respectiva cuadra hayan sido levantadas entrándose de la delineación oficial o que la nueva construcción quede localizada entre dos que ya disponen de su jardín delantero.

Artº 13.- Las construcciónes deberán ejecutarse, en la Zona Residencial Nueva, en forma aislada, con tres fachadas por lo menos dejando espacios libres o jardines laterales con ancho mínimo de tres (3) metros o en forma pareada adosando dos construcciones por uno de sus costados y con dos fachadas por lo menos, originando con el otro costado espacios libres o jardines también de tres (3)

Archivo Central
36
Concejo de Bucaramanga

Antigua se permitirá además de las formas aislada y pareada, el sistema continuo en el que se prescinde de los espacios libres laterales. En la Zona Residencial Nueva no se permitirá adosar dos construcciones si el estilo arquitectónico de la segunda manifiestamente choca o repugna con el estilo de la primera.

Parágrafo: Queda terminantemente prohibio ubicar los garages o cualquier otro anexo dentro del área de los antejardines.

Artº 14.- La altura de las construcciones en la Zona Residencial Nueva será la correspondiente a dos o tres pisos. Excepcionalmente podrán hacerse casas de un piso si son completamente aisladas, con tres fachadas y separadas de los predios vecinos por espacios libres o jardines con ancho mínimo de tres (3) metros. En la Zona Residencial Antigua la altura de las construcciones oscilará entre la correspondiente a uno y tres pisos.

Artº 15.- La superficie cubierta en las construcciones de la Zona Residencial Nueva no será mayor del 60% del área total del lote, ni del 75% en las de la Zona Residencial Antigua.

Artº 16.- No podrá permitirse en la Zona Residencial Nueva las construcciones que no empleen en su estructura material resistente y estable Se prohibe el empleo para el efecto de adobe crudo, bahareque o materiales inferiores. Para construcciones de un solo piso se permitirá el empleo de paredes apisonadas con excepción en las fachadas y en el primer cuerpo del edificio.

Artº 17.- Tanto en la Zona Residencial Antigua como en la Nueva, los patios interiores que suministran luz y ventilación a las habitaciones, tendrán una área mínima de doce (12) metros cuadrados. Si los patios son de forma irregular se exigirá que su perímetro no intercepte el área de un círculo de tres (3) metros de diámetro, trazado dentro de la superficie destinada a patio.

C).- ZONA INDUSTRIAL

Artº 18.- La Zona Industrial se singularisa por la posibilidad de construir dentro de su perímetro toda clase de edificios para ese fín, tales como fábricas, talleres, bodegas, depósitos al por mayor, plantas de emergencia, puestos para abastecimiento de vehículos e instalaciones de carácter semejante. En esta Zona se admitirán también construcciones para viviendas, locales para almacenes y tiendas en general, pero se prohibe la ubicación de industrias que produzcan emanaciones desagradables o dañosas para la salud de los habitantes, lo mismo que los depósitos de explosivos y materiales inflamables en grande escala los cuales tendrán que colocarse en la Zona Sub-urbana o Rural.

Artº 19.- La Zona Industrial queda comprendida dentro de los siguientes linderos: partiendo del borde del barranco que circunda la ciudad al norte en la prolongación imaginaria de la carrera 28, se sigue por ésta a encontrar el Boulevard Santander, según el Plano de Bucaramanga últimamente levantado; por este mismo Boulevard en dirección suroeste hasta encontrar la Avenida de la República; por ésta al occidente hasta la carrera 20; por ésta al norte hasta la calle 9a.; por ésta al oriente hasta la carrera 15; por ésta al sur hasta la calle 13; por ésta al oriente hasta la carrera 17; por ésta al sur hasta la calle 17; por ésta al occidente hasta la carrera 16; por ésta al sur hasta la calle 23; por ésta al occidente hasta la carrera 15; por ésta al sur hasta la calle 28; por ésta al occidente hasta la carrera 7a.; por ésta al sur hasta encontrar el barranco; bordeando los barrancos que delimitan el perímetro urbano en ese sector y comprendiendo los Barrios de Girardot, Nueva Granada y Chapinero a encontrar la calle 1a., la cual se toma al oriente hasta encontrar el borde del barranco que delimita el perímetro urbano de la ciudad al norte

Archivo Central
37
Concejo de Bucaramanga

Artº 20.- La altura de los edificios en esta Zona podrá ser cualquiera según las necesidades y el destino de la construcción. No se exigirán antejardines, pero podrán permitirse, si así lo desea el propietario del terreno.

Artº 21.- Al autorizarse un proyecto de construcción de carácter industrial deberá tenerse en cuenta que no debe abarcar más del 65% del área total del lote, reservando el 35% restante para patios, pasadizos y lugares de cargue y descargue, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones nacionales, que rijan al respecto. Para las casas de habitación podrá aprovecharse hata el 80% del área del lote.

D).- ZONA MIXTA

Artº 22.- La Zona Mixta está formada por los sectores más o menos alejados del centro comercial de la ciudad, ya construídos o semiconstruídos, donde dominan las edificaciones de un solo piso, y no comprendidos dentro de las zonas anteriormente alinderadas.

Artº 23.- Admítense en la Zona Mixta fuera de las casas para vivienda y demás edificaciones propias de las zonas residenciales, edificios para fábricas, talleres de reparación, garages colectivos, panaderías, lavanderías, pasteurizadoras y tiendas en general.

Artº 24.- En las construcciones de esta Zona podrá admitirse el tipo continuo y contiguo, levantando las fachadas sobre la delineación oficial; sin embargo, si ya se han construído con anterioridad edificaciones retiradas de la demarcación oficial, la nueva construcción podrá también ubicarse en la misma línea retrocedida, empalmando con la fachada vecina existente, en un tramo de tres (3) metros más o menos, y saliendo luego con la fachada, a la línea de demarcación, de modo que se eviten las paredes laterales visibles.

Artº 25.- Las edificaciones serán de uno a tres pisos. No obstante, si la mayoría de las casas de una cuadra son buenas y de reciente construcción y todas de igual número de pisos, será obligatoria para la construcción que se proyecta la altura dominante.

Artº 26.- El porcientaje de aprovechamiento para fines de construcción, no será mayor del 80% para los lotes corrientes y del 85% para los lotes de esquina.

Artº 27.- Dentro del proyecto para una casa de habitación, no podrá autorizarse más de un local hacia la calle, destinado a tienda o almacén de comercio.

Artº 28.- Los barrios residenciales obreros, que suelen ubicarse en las zonas mixtas y cuya construcción se emprenda por iniciativa oficial o por empeño de entidades o personas particulares, deberán obedecer a proyectos de conjunto, en cuya área no podrán construirse industrias o fábricas. Deberán disponer, además, de espacios suficientes para edificios públicos, como escuelas, capilla, campo de deporte, etc..

E).- ZONA SUB-URBANA

Artº 29.- La Zona Sub-urbana corresponde a los sectores no urbanizables, por lo menos en la actualidad, situados al sur, al occidente y al norte de la ciudad y comprendidos entre los límites municipales y los barrancos que circundan la ciudad por los tres costados antedichos. Queda claramente establecido que las partes planas situadas al noreste, este, suroeste y oeste de la ciudad no comprendidas en las zonas anteriormente

Archivo Central
38
Concejo de Bucaramanga

descritas, lo mismo que la parte alta inmediata situada al oriente, no forman parte de la Zona Sub-urbana, sinó que constituyen reservas para nuevas urbanizaciones en un futuro más o menos próximo.

Artº 30.- En esta Zona Sub-urbana no podrán autorizarse urbanizaciones ni parcelaciones con destino a viviendas del conglomerado urbano. Podrán levantarse en ella casas de habitación aisladas para las necesidades o el recreo de los propietarios de las fincas o sus empleados u obreros, lo mismo que toda clase de industrias, fábricas, talleres y depósitos, siempre que la respectiva edificación sea aprobada por la Alcaldía Municipal.

Artº 31.- Para la construcción de bombas de gasolina, se necesita un permiso que solo podrá expedir el Concejo Municipal.

Artº 32.- Queda facultada la Alcaldía Municipal para dictar reglamentos especiales, en desarrollo de este Acuerdo, sobre las alturas máximas y mínimas, tipos, sistemas de construcción, empleo de materiales para las edificaciones situadas sobre plazas, parques, avenidas y vías principales, en cualquiera de las zonas en que se ha dividido la ciudad.

Artº 33.- Facúltase al Alcalde para adquirir una motoniveladora con destino a la apertura y conservación de calles. Declárase este gasto exento del requisito de la licitación pública por tener carácter de urgente.

Artº 34.- Autorízase al Alcalde para suscribir un pagaré a favor del Banco de Bogotá por la suma de siete mil novecientos treinta y cuatro pesos ($ 7.934-oo) y con plazo de dos meses, a efecto de garantizar la cancelación de parte del costo de la motoniveladora a que se refiere el artículo anterior.

Artº 35.- Hácese en el Presupuesto de gastos de la actual vigencia, el siguiente contracrédito:

PARTE SEGUNDA
APROPIACIONES PARA GASTOS ORDINARIOS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS
CAPITULO VII

Gastos varios

Num. 44.- Para pavimentación y conservación de calles pavimentadas, materiales, jornales y prestaciones sociales, contracredítase esta apropiación con la suma de ..... $ 10.000-oo

Suma el contracrédito ..... $ 10.000-oo

Artº 36.- Con base en el contracrédito del artículo anterior, ábrese el siguiente crédito adicional en el Presupuesto de gastos, así:

PARTE SEGUNDA
APROPIACIONES PARA GASTOS ORDINARIOS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS
CAPITULO VII

Gastos varios

Num. 45.- Para empedrados y compra de equipo de conservación de calles no pavimentadas, acredítase esta apropiación con la suma de ..... $ 10.000-oo

Suma el crédito adicional ..... $ 10.000-oo

Artº 37.- Autorízase al Alcalde para poner en funcionamiento la Dirección

Archivo Central
39
Concejo de Bucaramanga

de Obras Públicas Municipales creada por el artículo 31 del Acuerdo número 7 de 1945. En Acuerdo posterior se harán los traslados necesarios para incrementar la respectiva apropiación presupuestal.

Artº 38.- Facúltase al Alcalde para permutar el automóvil del servicio de la Alcaldía por otro en mejores condiciones de trabajo. El gasto que esta operación ocasione se imputará al numeral 33 del Presupuesto de gastos de la vigencia en curso. Igualmente se le autoriza para vender, con las formalidades legales, el automóvil distinguido con la placa 0087, que ha estado al servicio de la Oficina de Obras Públicas Municipales.

Artº 39.- El presente Acuerdo, que regirá desde su promulgación, deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

----------ooOoo----------

Dado en Bucaramanga, a veintidos de marzo de mil novecientos cuarenta y cinco.

CONCEJO MUNICIPAL
PRESIDENCIA
BUCARAMANGA

El Presidente del Concejo,

Los Vocales,

Carlos A. Ardila D.

Jorge Vefnero Ferrella

Rosa Osorio

José M. Otero S.

Eduardo Rueda Rueda

El Secretario,

Elmio Barajas Rey

Los suscritos Presidente y Secretario del Concejo,

C E R T I F I C A N :

Que el anterior Acuerdo fué discutido y aprobado en tres debates efectuados en distintos días, de conformidad con el artículo 6º de la Ley 89 de 1936 .

El Presidente,

El Secretario,

Elmio Barajas Rey