Viene Acuerdo 45 de 1946.-

Archivo Central
161
Concejo de Bucaramanga

A C U E R D O número 46 de 1945

(diciembre 22)

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

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

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 condiciones 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 10; 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, 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, bombas de gasolina, grandes depósitos de materiales y de 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 guarde las distancias determinadas en este Acuerdo, a partir del eje de la calle. Se permitirá que una construcción quede entrada con relación al alineamiento anteriormente dicho, 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, se exigirá una ampliación de la calle paralela a la delineación oficial, con anchura mínima de cinco metros, a fín de reservar espacio para estacionamiento de vehículos y para que se aprecie mejor el conjunto desde la vía pública, siempre que hechas todas las deducciones quede un fondo mínimo de treinta metros.

Parágrafo: Entiéndese por eje de la calle, la linea recta que une los centros tomados en las esquinas próximas al sitio donde se va a levantar la construcción. Este alineamiento no tendrá una longitud recta menor de ciento ochenta (180) metros.

Archivo Central
162
Concejo de Bucaramanga

Artº 5º.- La altura mínima de la primera o única planta de los edificios en esta Zona, será de cuatro (4) metros.

Parágrafo 1º: En la cuadra donde haya un edificio de dos o más plantas, no podrá levantarse ninguna construcción que tenga menos de dos plantas.

Parágrafo 2º: Por altura se entiende la distancia que hay entre el suelo y el cielo raso.

Artº 6º.- Para las nuevas construcciones, el aprovechamiento de los predios o sea la relación entre la superficie cubierta por la edificación y el área total del terreno, no será superior al ochenta por ciento (80%) para cualquier lote, y al ochenta y cinco por ciento (85%) para los de esquina. Se exigirá siempre en las esquinas un recorte en recta o en curva cuya longitud mínima será de tres (3) metros si es en recta; si es en curva, el radio mínimo será de tres (3) metros.

Artº 7º.- El ancho de las vías de la ciudad será de nueve (9) metros en el sector comprendido entre las calles 30 y 62 y las carreras 5ª y 27, con las siguientes excepciones:

Calle 33 entre carreras 14 y 21, que será de 12 metros
Calle 34 entre carreras 14 y 20, que será de 12 metros
Calle 35 entre carreras 10 y 15, que será de 12 metros
Calle 35 entre carreras 19 y 27, que será de 12 metros
Calle 36 entre carreras 15 y 19, que será de 24 metros
Calle 36 entre carreras 20 y 27, que será de 12 metros

Carrera 15 que será de 20 metros a partir del Puente del Comercio hacia el sur.

Carrera 16 entre calles 30 y 37, que será de 12 metros
Carrera 17 entre calles 30 y 61, que será de 12 metros
carrera 18 entre calles 30 y 41, que será de 12 metros
Carrera 19 entre calles 30 y 37, que será de 12 metros
Carrera 20 entre calles 30 y 37, que será de 12 metros
Carrera 21 entre calles 30 y 59, que será de 12 metros
Carrera 22 entre calles 30 y 32, que será de 12 metros

Parágrafo: En las urbanizaciones ya aprobadas se conservará la anchura contemplada en los planos respectivos. En las nuevas urbanizaciones no se aceptarán anchuras menores de diez y seis (16) metros.

Artº 8º.- Dispónese la apertura de la calle 36 entre carreras 15 y 22 a partir del centro del Edificio de Correos y Telégrafos y haciéndose coincidir con la calle 36 en la carrera 22, sin tocar la iglesia de la Sagrada Familia.

B) ZONA RESIDENCIAL

Artº 9º.- La Zona Residencial se caracterizará por su destino exclusivo para fines de habitación. Estará formada por un sector 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 Quebrada Seca; por este cauce hacia el occidente hasta encontrar la prolongación de la carrera 25; se continúa por esta carrera hacia el sur hasta la calle 33, por la cual se sigue hacia el oriente hasta encontrar nuevamente la carrera 27 por la cual se sigue en dirección sur hasta encontrar la quebrada de 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; des-

163
Concejo de Bucaramanga

pués por ésta hacia el norte hasta encontrar la calle 42; por ésta hacia el occidente hasta la carrera 12 por la cual se cruza/hacia el norte hasta la calle 37; depués de 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 cual se continúa rumbo al norte hasta la calle 21, la cual se toma 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 encuento de la prolongación de la Avenida Galán, por la cual se sigue hacia el sur hasta la calle 32; se sigue por ésta hacia el oriente hasta la carrera 35; se toma esta carrera hacia el sur hasta la calle 34; después por esta calle hacia el oriente hasta la carrera 36; se sigue por ésta hacia el 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; se sigue por ésta vía en dirección oriental hasta el cruce con la carrera 23; después por la carrera 23 hacia el norte hasta el cruce de su prolongación por la quebrada de La Rosita; se toma 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 hacia el norte hasta encontrar el cauce de la Quebrada Seca; se toma luego el cauce de la Quebrada Seca en dirección oriental hasta llegar a la carrera 27, punto de origen.

Artº 10.- 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, talleres de carpintería y de mecánica, fábricas, bombas de gasolina, bodegas y depósitos al por mayor, aún en forma provisional.

Artº 11.- En la Zona Residencial Nueva, toda construcción se levantará retirada de la linea oficial de demarcación, originando así un jardín antepuesto a la construcción, de propiedad particular, cuya anchura 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 una anchura mínima de tres (3) metros. En el resto de la Zona Residencial Antigua, puede prescindirse 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 12.- Las construcciones de la Zona Residencial Nueva deberán ejecutarse con tres fachadas por lo menos, dejando espacios libres o antejardines laterales con una aunchra mínima de tres (3) metros y profundidad mínima de ocho (8) metroscontados desde la línea oficial de demarcación. Se permitirán igualmente las construcciones pareadas, adosándolas por uno de sus costados, con dos fachadas por lo menos, originando por el otro costado espacios libres o jardines también de tres metros y de la misma profundidad señalada anteriormente.

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

Artº 13.- La superficie cubierta en las construcciones de la Zona Residencial Nueva, no será mayor del sesenta por ciento (60%) del área total del lote, ni del setenta y cinco por ciento (75%) en las de la Zona

Archivo Central
164
Concejo de Bucaramanga

Residencial Antigua.

Artº 14.- No podrá permitirse en la Zona Residencial Nueva las construcciones que no empleen en su estructura material resistente y estable. Se prohibie el empleo de adobe crudo, bahareque o materiales inferiores. Para construcciones de un solo piso se permitirá el empleo de paredes apisonadas con excepción de las fachadas.

Artº 15.- Tanto en la Zona Residencial Antigua como en la Nueva, los patios interiores que suministren luz y ventilación a las habitaciones, tendrán una área mínima de doce (12) metros. 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 16.- La Zona Industrial se singulariza 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.

Artº 17.- 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 hasta encontrar el Boulevard Santander, según el plano de Bucaramanga últimamente levantado; por este 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 occidente 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, 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, por el cual borde se sigue hasta encontrar el punto de partida.

Artº 18.- 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 19.- Al autorizarse un proyecto de construcción de carácter industria deberá tenerse en cuenta que no debe abarcar más del sesenta y cinco por ciento (65%) del área total del lote, reservando el treinta y cinco por ciento (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 hasta el ochenta por ciento (80%) del área del lote.

D) ZONA MIXTA

Artº 20.- La Zona Mixta está formada por los sectores más o menos alejados del centro comercial de la ciudad, ya construídos o semiconstruidos, donde dominan las edificaciones de un sele piso, y no comprendios dentro de las zonas anteriormente alinderadas.

165
Concejo de Bucaramanga

demás edificaciones propias de las Zonas Residenciales, ~~edificios para fá~~bricas, talleres de reparación, garages colectivos, panaderías, lavanderías, pasteurizadoras y tiendas en general.

Artº 22.- En las construcciones de esta Zona podrá admitirse el tipo continuo y contiguo, levantando las fachadas sobre la delineación oficial; sinembargo, si ya se han construído con anterioridad edificaciones retiradas de la demarcación oficial, la nueva construcción podrá también ubicarse en la misma linea retrocedida, empalmando con la fachada vecina existente en un tramo de tres (3) metros mas o menos, y saliendo luego con la fachada, a la linea de demarcación, de modo que se eviten las paredes laterales visibles.

Artº 23.- El porcentaje de aprovechamiento para fines de construcción, no será mayor del ochenta por ciento (80%) para los lotes corrientes y del ochenta y cinco por ciento (85%) para los lotes de esquina.

Artº 24.- Los barrios residenciales para empleados u 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 construírse fábricas, ni bombas de gasolina. Deberán disponer, además, de espacios suficientes para edificios públicos, como escuelas, capitalla, campo de deporte, etc..

E) ZONA SUB-URBANA

Artº 25.- 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 dentro de los límites municipales y los barrancos que circundan la ciudad por los tres costados antedichos. Queda claramente establecido que las partes planas situadas al noroeste, este, suroeste y oeste de la ciudad no comprendidas en las zonas anteriormente 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 26.- La Dirección de Obras Públicas Municipales se abstendrá de conceder licencias para hacer reformas sustanciales en las edificaciones de la Zona Comercial, como por ejemplo: cambio de alero por ático; apertura de puertas o cambio de ventanas por puertas; cambio total o parcial de techos; cambio total o parcial de muros interiores o exteriores, en donde la vía no tenga el ancho a que se refiere el presente Acuerdo.

Artº 27.- En la Zona Industrial y en la Sub-urbana, se permitirá la construcción de enramadas para la guarda de materiales. También se permitirá encerrar los lotes con paredes de tres o más armadas en las mismas zonas.

Artº 28.- Las construcciones cuyo presupuesto no sea mayor de tres mil ($ 3.000-oo) pesos empezadas y terminadas durante el lapso de dos años, contaderos desde la fecha en que entre a regir este Acuerdo, quedarán exentas durante los años de 1946, 1947, 1948, 1949 y 1950 del pago de los servicios de luz y aseo.

Artº 29.- Toda licencia de construcción caducará en seis meses si no se ha iniciado la obra o si se suspenden los trabajos por el mismo tiempo.

Artº 30.- A quien de principio a trabajos de construcción, reconstrucción, reforma o reparación sin estar provisto de la licencia correspondiente, la Dirección de Obras Públicas Municipales por medio de resolu-

Archivo Central
166
Concejo de Bucaramanga

ción motivada, que cumplirá la Alcaldía Municipal, impondrá sucesivas hasta de veinte pesos ($ 20-oo) y por el procedimiento verbal de que trata el Código de Policía. La Alcaldía obligará a suspender la obra y si fuere el caso, a demoler lo hecho sin permiso, hasta dejar el predio en la misma forma en que se encontraba. Las mismas sanciones se aplicarán a quienes no se sometieren a los planos a que se refiere la licencia expedida.

Artº 31.- Toda construcción, de su segunda planta para arriba, podrá tener voladuras o salientes sobre la calle, siempre que no pasen de ochenta centímetros (0-80) contaderos desde la linea determinada en el presente Acuerdo para alineación del edificio.

Asimismo, podrán construirse sótanos de cualquier profundidad, que utilicen hasta una superficie igual a la ocupada por la edificación más la zona ocupada por el embaldosado que limita la construcción.

Artº 32.- Toda obra de reparación de edificios, para cuya realización se exija la ocupación de parte de la vía pública con tierras, maderas, andamios o escaleras, causarán un impuesto de quince centavos ($ 0-15) por metro cuadrado o fracción de metro ocupado, que se devengará diariamente. Pero quedan excluídos de dichas disposiciones los encerramientos de madera, la colocación de andamios o escaleras, etc., que sean necesarios para la construcción o reconstrucción de una obra, siempre que sean indispensables a juicio de la Dirección de Obras Públicas Municipales y que los trabajos no se suspendan durante un lapso mayor de quince días, porque en el caso contrario deberá pagarse por dicho encerramiento o construcción de andamios, el impuesto establecido.

Artº 33.- Ninguna edificación podrá iniciarse, ni continuarse en el caso de que estuviere ya iniciada, si no han sido aprobados los planos respectivos por la Dirección de Obras Públicas Municipales, o si ha caducado la correspondiente licencia, y la Dirección de Obras Públicas Municipales podrá ordenar la demolición de lo que se construyere contraviniendo lo dispuesto en el presente Acuerdo o en las disposiciones superiores sobre la materia.

Artº 34.- Derógase el Acuerdo número 12 de 1945, y las demás disposiciones que sean contrarias al presente Acuerdo, que regirá desde su promulgación.

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

Dado en Bucaramanga, a veintidós de diciembre de mil novecientos cuarenta y cinco.

El Presidente del Concejo,

CONCEJO MUNICIPAL PRESIDENCIA BUCARAMANGA

El Secretario,

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,