PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA

SEGUNDA GENERACIÓN

2013-2027

NOTA ACLARATORIA:

PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES Y DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO 011 DEL 21 DE MAYO DE 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SEGUNDA GENERACIÓN DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA 2014 – 2027", AUNQUE EL PROCESO DE CONSOLIDACIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS, LA CARTOGRAFÍA Y EL PROYECTO DE ACUERDO, ASÍ COMO LAS INSTANCIAS DE CONSULTA DEMOCRÁTICA Y CONCERTACIÓN SE DESARROLLARON DURANTE EL AÑO 2013, SE ACLARA QUE LA VIGENCIA DEL POT INICIA EN EL AÑO 2014 UNA VEZ PUBLICADO.

DE CONFORMIDAD CON LO ANTERIOR, DONDE SE HAGA UNA MENCIÓN AL AÑO 2013 COMO VIGENCIA DEL POT, DEBE ENTENDERSE QUE ES EL AÑO 2014.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

VERSION FINAL ADOPTADA

(ACUERDO MUNICIPAL 011 DE 2014)

BGA capital sostenible

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mayo de 2014

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA

SEGUNDA GENERACIÓN

2013-2027

Documento No. 01 DE 14

MEMORIA JUSTIFICATIVA
Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dr. LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ PEDRAZA
Alcalde

Ing. MAURICIO MEJIA ABELLO
Secretario de Planeación

Arq. GLORIA ESPERANZA PRADILLA NAVAS
Profesional Especializado
Secretaría de Planeación

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Mayo de 2014

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA

SEGUNDA GENERACIÓN
2013-2027

Documento No. 01 DE 14

MEMORIA JUSTIFICATIVA
Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dr. LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ PEDRAZA
Alcalde

Ing. MAURICIO MEJIA ABELLO
Secretario de Planeación

Arq. GLORIA ESPERANZA PRADILLA NAVAS
Profesional Especializado
Secretaría de Planeación

Equipo Técnico

Asesores
Arq. M.sC. KARIN SILVANA DE POORTERE RIVERA
Arq. M.sC. NANCY SOFÍA VILLAMIZAR
Arq. Esp. JOSE ALEJANDRO GÓMEZ SUÁREZ
Arq. M.sC. FRANCISCO JACOME LIEVANO
Abg. Esp. OSCAR ACOSTA IRREÑO
Eco. OSCAR BORRERO OCHOA
ECONOMISTAS URBANOS ASOCIADOS

Prospectiva
Ing. JUAN CARLOS CASTRO ORTIZ

Normas Urbanas
Arq. LIZI AMPARO VALDERRAMA
Arq. M.sC. MARÍA JOSÉ ORDOÑEZ PUENTE
Lic. BEATRIZ COCOMAS

Movilidad y Espacio Público
Arq. ERIKA MARCELA GÓMEZ RAMIREZ
Arq. MAURICIO OVIEDO

Patrimonio
Arq. NAHIR PABON CASTRO

Vivienda y Equipamientos
Arq. GUSTAVO ALONSO QUIROZ

Área Jurídica
Abg. OSCAR ACOSTA IRREÑO
Abg. HERNÁN GAMARRA
Abg. LAURA CALDERÓN CHAMORRO

Población y Economía Urbana
Eco. OSCAR BORRERO OCHOA
Eco. JUAN DIEGO MORENO
Lic. LEYDA CRUZ

Infraestructura y Servicios Públicos
Ing. LUIS FERNANDO HOYOS
Ing. RICARDO SANZ
Ing. CRISTIAN ARDILA

Geología y Aspectos Ambientales
UIS - Escuela de Ingeniería Civil
Geo. SANDRA RUEDA

Área Rural
Agro. DANIEL GREGORIO CORTES CORTES
Ing. For. VICTOR JULIO CALDERÓN
Ing. For. JAIME URIBE
Ing. For. ANGELA CETRÉ RÍOS
Prof. Agro. ALÍ ABDÓN GARCÍA
Téc. Agro. OSCAR PEREZ

Auxiliares
Arq. EDGAR ANDRES AMADO GUEVARA
Arq. JENNY PAOLA COOREA RINCÓN
Arq. JUAN CARLOS GARCÍA USCÁTEGUI
Arq. MANUEL FABIAN PADILLA MEZQUIDA
Arq. MARCIO DAVID MARÍN
Arq. GUSTAVO JOSÉ BAUTISTA
MARTHA JULIANA PINEDA GÓMEZ

Área Social y Comunicaciones
UNAB - Departamento de Comunicaciones
T.S. PAOLA AMADO
Pub. JENIFFER JAIMES VILLAREAL

Cartografía y SIG
Ing. SANDY YAIR YAÑES
Ing. DIEGO NOSSA
Ing. JUAN CARLOS SANABRIA

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

1. ASPECTOS GENERALES 12
1.1. Vigencia de los contenidos y normas urbanísticas de los POT 12
1.2. Formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación 14
2. VISIÓN DE FUTURO 16
2.1 Modelo Territorial 18
3. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES 20
3.1 Reclasificación del suelo en el municipio de Bucaramanga 20
3.1.1 Incorporación de planes parciales de expansión urbana al perímetro urbano 24
3.1.2 Incorporación de zonas de desarrollo incompleto 25
3.1.3 Redefinición del perímetro del Distrito de Manejo Integrado, hoy DRMI 27
3.1.4.1 Exclusión y propuesta de nuevas áreas de expansión urbana 37
3.1.4.2 Nuevas áreas urbanas 41
3.1.5 Actualización del perímetro de servicio público sanitario 43
3.2 Ajustes en las actuaciones y tratamientos urbanísticos 45
3.2.1 Actualización de las normas urbanísticas a la luz de los nuevos marcos regulatorios nacionales 49
3.2.2 Desarticulación entre los tratamientos y las normas urbanísticas 50
3.2.3 Actualización en la clasificación de los Tratamientos 50
3.2.4 Articulación con los proyectos municipales, metropolitanos y nacionales 52
3.3 Actualización y precisión de la normatividad que regula los sistemas estructurantes del territorio 53
3.3.1 Sistema de equipamientos 55
3.3.2 Sistema de movilidad 56
3.3.3 Sistema de servicios públicos 57
3.3.4 Sistema de espacio público 57
3.3.5 Estructura ecológica principal como sistema estructurante del territorio 59
3.4 Gestión del Riesgo 62
3.4.1 Inclusión de zonas reguladas como suelos de protección 63
3.4.1.1 Clasificación de las categorías del suelo rural 64
3.4.2 Actualización de las Amenazas Naturales 65
3.4.3 Incorporación de instrumentos operativos de la gestión de riesgo 66

4. NORMAS URBANISTICAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS 68
4.1 Actualización de las áreas de actividad 69
4.2 Actualización usos del suelo 71
4.3 Edificabilidad 72
4.3.1 Propuesta 74
4.4 Formulación de las Fichas Normativas 75
4.4.1 Propuesta 75
4.4.1.1 Sectores Homogéneos o Normativos 75
4.4.1.2 Fichas normativas 75
5. ESTABLECIMIENTO DE LAS ZONAS OBJETO DE OPERACIONES URBANAS ESTRATÉGICAS 76
5.1 Objetivos de ordenamiento comunes a las operaciones urbanas estratégicas 76
5.2 Contenido 77
5.3 Identificación de las Operaciones Urbanas Estratégicas 77

LISTADO DE CUADROS

Cuadro N° 1. Clasificación del suelo vigente 20
Cuadro N° 2. Propuesta de reclasificación del suelo – 2013 20
Cuadro N° 3. Análisis comparativo de la modificación del suelo 21
Cuadro N° 4. Planes parciales de expansión urbana 24
Cuadro N° 5. Norma Urbanística aplicada a los suelos sustraídos del DMI 29
Cuadro N° 6. Parques Metropolitanos en el Municipio de Bucaramanga 30
Cuadro N° 7. Comparativo de áreas de expansión urbana 38
Cuadro N° 8. Tratamientos POT Bucaramanga - Decreto 078 de 2008 51
Cuadro N° 9. Tratamientos municipales y nacionales 51
Cuadro N° 10. Sistemas estructurantes propuestos por el POT 53
Cuadro N° 11. Reclasificación de los sistemas estructurantes 54
Cuadro N° 12. Sistema de movilidad 57
Cuadro N° 13. Clasificación del Sistema de Espacio Público 58
Cuadro N° 14. Estructura Ecológica Principal 61
Cuadro N° 15. Comparativo clasificación Áreas de Actividad 70
Cuadro N° 16. Comparativo delimitación Áreas de Actividad 71
Cuadro N° 17. Comparativo clasificación usos del suelo 72

LISTADO DE GRÁFICAS

Gráfica N° 1. Comparativo de clasificación del suelo 22
Gráfica N° 2. Comparativo de categorías del suelo 22
Gráfica N° 3. Localización planes parciales 25
Gráfica N° 4. Zonas de desarrollo incompleto localizados en la periferia, objeto de incorporación 26
Gráfica N° 5. Zonificación comparativa DMI Bucaramanga 27
Gráfica N° 6. Suelos sustraídos del DMI 29
Gráfica N° 7. Suelos sustraídos del DMI sin lineamientos de manejo 31
Gráfica N° 8. Suelos incorporados al DMI 32
Gráfica N° 9. Perímetro sanitario del servicio de alcantarillado – 2013 35
Gráfica N° 10. Plano de localización CEMEX Colombia 36
Gráfica N° 11. Localización PTAP Angelinos y zona de influencia 36
Gráfica N° 12. Áreas de expansión urbana comparativas 2008 - 2013 38
Gráfica N° 13. Localización Embalse de Bucaramanga 39
Gráfica N° 14. Localización PTAR La Marino y PTAR Norte en Girón 40
Gráfica N° 15. Áreas aferentes de la escarpa occidental de Bucaramanga 41
Gráfica N° 16. Áreas aferentes del Colector Suratá 41
Gráfica N° 17. Localización de las nuevas áreas urbanas 42
Gráfica N° 18. Comparativo perímetros sanitarios 2005- 2013 44
Gráfica N° 19. Comparativo Tratamientos vigentes y propuestos 52
Gráfica N° 20. Categorías del suelo rural 65
Gráfica N° 21. Operaciones urbanas estratégicas 78

INTRODUCCIÓN

El Plan de Ordenamiento Territorial 2013 – 2027 del municipio de Bucaramanga se constituye en el referente, guía y sustento de la planificación del territorio para los próximos años. Este segundo POT tiene su génesis en la lectura del municipio actual, en el análisis concienzudo de las normas vigentes, en la manifiesta y urgente necesidad de revisar, ajustar, actualizar y/o redireccionar el desarrollo municipal desde el ámbito territorial, y en la potenciación de la vocación del territorio.

El proceso de formulación del segundo plan tomó como punto de partida, el balance presentado en el documento de seguimiento y evaluación del POT[1], de acuerdo a lo estipulado en la Ley 388 de 1997 - Ley de Desarrollo Territorial, en relación con la suficiencia y coherencia de sus contenidos; la articulación entre objetivos, estrategias y proyectos; los avances en la construcción del modelo de ordenamiento territorial; el cumplimiento de sus objetivos y la ejecución de sus proyectos.

El Expediente Municipal definido por el artículo 112 de la Ley 388 de 1997, como el instrumento de seguimiento y evaluación del POT, se constituye en el soporte fundamental para el proceso de formulación del POT 2013 - 2027.

Las acciones más importantes que dicho expediente definió, en relación con el Decreto 078 de 2008 – Compilación del POT vigente, son las siguientes:

a) Actualización y armonización de las normas municipales, acorde a las normas nacionales, especialmente de aquellas que regulan el medio ambiente, el ordenamiento del suelo rural, la movilidad, el espacio público y la provisión de servicios públicos.
b) Estructuración del ordenamiento para el suelo rural, en cuanto a la protección, la producción y la definición de sistemas generales, acorde a lo estipulado en el Decreto Nacional 3600 de 2007.[2]
c) En suelo urbano, el ajuste de las normas aplicables a los predios de acuerdo a las particularidades propias de cada de uno de los sectores homogéneos que conforman la ciudad, por cuanto el POT vigente define normas urbanísticas eminentemente generales.
d) La armonización de la dinámica económica y el ordenamiento territorial del municipio.
e) La definición de estrategias que respondan a requerimientos para la producción de vivienda.

Con base en las conclusiones del Expediente Municipal y con las recomendaciones del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - MAVDT, la Administración Municipal en cabeza de la entonces Oficina Asesora de Planeación, durante los años 2010 y 2011 inició un proceso técnico correspondiente a la revisión excepcional de normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial[3], acorde a lo

[1]Expediente Municipal Bucaramanga. E.M. Documento Técnico de Soporte. Alcaldía de Bucaramanga. Oficina Asesora de Planeación Municipal. 2009.
[2] Por el cual se reglamentan las disposiciones de las leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se dictan otras disposiciones.
[3] De acuerdo a lo estipulado en el artículo 6 del Decreto Nacional 4002 de 2004, este tipo de revisión se remite a la "modificación excepcional de alguna de las normas urbanísticas de carácter estructural o general

estipulado en el Decreto Nacional 4002 de 2004[4]. Aunque dicho proceso no culminó con la presentación del proyecto al Concejo Municipal, si se sentaron las bases para la formulación del plan 2013 – 2027[5], a partir de análisis a los temas identificados en el Expediente Municipal, en perspectiva de alcanzar entre otros, los siguientes objetivos:

a) Actualizar y armonizar el cuerpo normativo del POT.
b) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades detectadas.
c) Introducir instrumentos de Ley faltantes
d) Optimizar los beneficios que se obtienen de la planificación a largo plazo.
e) Complementar aspectos normativos.
f) Corregir imprecisiones normativas y cartográficas.
g) Incluir y regular de manera sencilla, instrumentos de planeamiento complementario.
h) Articular la perspectiva regional y metropolitana con el ordenamiento municipal, considerando el nuevo escenario que plantea la reciente implementación del Sistema Integrado de Transporte Masivo – SITM.
i) Actualizar el ordenamiento rural, considerando el nuevo marco normativo contemplado en el Decreto nacional 3600 de 2007.
j) Ajustar actuaciones, programas y proyectos.

Los resultados de dicho proceso técnico, evidenciaron la íntima relación que existe entre algunas normas del POT y una serie de fenómenos negativos que vienen dándose en el proceso de desarrollo de la ciudad, dentro de los cuales se destacan los siguientes:

a) La degradación de las condiciones urbanísticas y ambientales, generada por procesos intensivos de densificación de ciertos sectores, a través de la sustitución de edificaciones bajas por edificaciones en altura que no presentan condiciones adecuadas de ventilación y asoleamiento, y que simultáneamente no generan nuevo espacio público o incluso disminuyen el existente.[6]
b) La rápida e indiscriminada extensión de la actividad comercial y de usos que generan impactos negativos, en sectores para los cuales el Modelo de ordenamiento prevé predominio y fortalecimiento de la actividad residencial, considerando sus características urbanísticas y su capacidad de soporte.
c) El notable impacto en la movilidad, generado por los dos aspectos precedentes y especialmente por la insuficiente respuesta en términos de cupos de estacionamiento, lo que ha degradado notablemente la calidad y el uso del espacio público y de la red vial municipal.
d) El desequilibrio territorial en cuanto a la localización y escala de los equipamientos, en relación con los procesos de densificación, con requerimientos de movilidad obligada y la generación de efectos negativos en la concreción efectiva del Modelo de Ordenamiento multipolar definido en el POT.

---

del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo…".

[4] Por el cual se reglamentan los artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial.

[5] Ante el vencimiento de la vigencia de largo plazo, en diciembre de 2011 y con el inicio de la actual administración municipal, en 2013, se opta por la formulación del segundo Plan de Ordenamiento Territorial para Bucaramanga.

[6] Mientras la meta propuesta en el Decreto Nacional 1504 es de 15 metros cuadrados de espacio público por habitante y de otro lado, la meta propuesta por el Documento Visión Colombia 2019 es de 10 metros cuadrados de espacio público por habitante, Bucaramanga cuenta a la fecha solamente con 4,5 metros cuadrados de espacio público por habitante.

e) Conflictos en el suelo rural, relacionados con la presencia de usos inadecuados y de prácticas inadecuadas tanto en áreas de protección como en áreas de cultivo.

Sumado a lo anterior, son numerosas e importantes las novedades que en materia de ordenamiento metropolitano y municipal, demandan ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial, entre otros:

a) La expedición por parte del Área Metropolitana de Bucaramanga de las Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitano en diciembre de 2011, que incluye la adopción de los estudios de movilidad del AMB.
b) La creación de la autoridad ambiental metropolitana, Acuerdo Metropolitano 016 de 2012.
c) La expedición de las determinantes ambientales para el elaboración, ajuste, modificación y adopción del los POT, Resolución 1893 de diciembre de 2010 (CDMB).
d) La Redefinición del perímetro del Distrito de Manejo Integrado (DMI), adoptado por la Corporación Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB), mediante Acuerdo del Consejo Directivo No. 1194 del 17 de Diciembre de 2010 y el ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012.
e) La homologación del DMI por parte de la CDMB, Acuerdo del Consejo Directivo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013.
f) La conclusión del "Estudio ambiental para la ordenación y manejo de los cerros orientales de Bucaramanga y su área metropolitana", elaborado por la CDMB.
g) La implementación del Sistema Integrado de Transporte Masivo – Metrolínea y la conclusión de la formulación del correspondiente Macroproyecto, por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT.
h) La actualización de la información sobre el perímetro de servicio público sanitario, suministrada por la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P., con corte al año 2005.
i) Actualización de la información relacionada con el perímetro del servicio de agua potable expedido por la Empresa del Acueducto de Bucaramanga, para la zona urbana del Municipio de Bucaramanga.
j) Los Planes de Manejo y Ordenamiento de las Cuencas Hidrográficas (POMCH), expedidos por la CDMB, según Acuerdos del Consejo Directivo, para las subcuencas hidrográficas de los ríos Suratá, De Oro y Lebrija Alto.
k) Los resultados de estudios relacionados con el medio físico natural, tales como: Zonificación de la Amenaza por Movimientos en masa de algunas laderas de los municipios de Bucaramanga, Girón y Floridablanca, elaborado por el Instituto Colombiano de Geología y Minería en el año 2009; Plan General de Control de la Erosión, contratado por la CDMB; Evaluación de Amenazas, Vulnerabilidad y Riesgo, contratados por la Alcaldía Municipal de Bucaramanga y los estudios detallados de amenaza y/o riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones (EDARFRI).
l) El Estudio de "evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo" del Barrio El Pablón, elaborado por la UIS, se convierte en una determinante para redelimitar los suelos urbanos y rurales del sector norte de Bucaramanga, en razón a que este estudio establece como conclusión la factibilidad de aplicar el tratamiento de consolidación a 253 viviendas, consolidación con restricciones: 179 viviendas, y Tratamiento de Reubicación a 184 viviendas, localizadas en el sector del Pablón.
m) Los estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la comuna 14 y algunos sectores de las comunas 9, 10 y 11 elaborados por la CDMB y la Alcaldía de Bucaramanga.

n) Las proyecciones previstas por EMPAS relacionadas con reposición de redes, expansión de infraestructura y la construcción de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.
o) La incorporación de los temas territoriales relacionados con la gestión del riesgo, según lo establecido en la Ley 1543 de 2012.

A continuación se presenta la memoria técnica y justificación general de la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial 2013 – 2027, elaborado a partir de las conclusiones del Expediente Municipal, de los análisis técnicos realizados y de los aportes de los diferentes actores sociales, institucionales y técnicos, que desde el año 2006 fueron presentados, entre otros, en el marco de las reuniones adelantadas por la Comisión del Plan del honorable Concejo Municipal.

1. ASPECTOS GENERALES

A continuación se presentan los aspectos generales que sustentan la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial 2013 – 2027, referidos a la vigencia y contenidos definidos en la Ley 388 de 1997 y demás normas reglamentarias.

1.1. Vigencia de los contenidos y normas urbanísticas de los POT

El artículo 9 de la Ley 388 de 1997 dispone que el Plan de Ordenamiento Territorial (en adelante POT) es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Este se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio municipal y la utilización del suelo.

Según lo prevé el artículo 11 de la misma ley, el POT debe contener:

- El componente general, está constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
- El componente urbano, conformado por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
- El componente rural, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

De otro lado, el artículo 15 de la misma ley, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, dispone que las normas urbanísticas del POT son de 3 tipos a saber:

- Normas urbanísticas estructurales: Tienen por objetivo asegurar la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas. Entre ellas están:

    - Las que clasifican y delimitan los suelos.
    - Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos.
    - Las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas

verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

- Las que definen características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
- Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
- Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente.

- Normas urbanísticas generales: son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión urbana. Tienen una vigencia de mediano plazo y por ende pueden ser revisadas antes que se termine la vigencia general del plan. Hacen parte de estas normas:

  - Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
  - La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
  - La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.
  - Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
  - Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
  - Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
  - El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
  - Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

- Normas complementarias: Son aquellas que están relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento. También forman parte las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros,

procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

- La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.
- La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- Las normas urbanísticas específicas que se expiden en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral.

En cuanto a la vigencia de los distintos contenidos del POT, el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004, señala que los planes de ordenamiento deben definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:

- El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entiende como mínimo el correspondiente a tres (3) períodos constitucionales de la administración municipal, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.
- EL contenido urbano de mediano plazo tiene una vigencia mínima de dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.
- Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un (1) período constitucional de la administración municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado. De igual forma, atendiendo el espíritu de la legislación, se entiende que teniendo en cuenta que el término de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga se encuentra cumplido, y que el mismo se ha seguido aplicando a causa que no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, resulta conducente aprobar un segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.

1.2. Formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación

A partir de lo anterior, y teniendo en cuenta que el artículo 6 del Decreto 078 de 2008 dispuso que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga "*tiene una vigencia de tres (3) períodos constitucionales de la administración municipal. Contándose como la primera de éstas corto plazo) la que termina el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil (2000) y el siguiente período constitucional de la administración municipal*", es claro que la vigencia del referido Plan culminó el 31 de Diciembre del año 2011.

Así mismo, y sin perjuicio de lo anterior, el inciso segundo del numeral 4 del artículo 28 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004 establece que ¨… *si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado*¨.

Teniendo en cuenta que el término de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga se encuentra cumplido, y que el mismo se ha seguido aplicando a causa de que no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento, resulta conducente formular y aprobar un segundo Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Bucaramanga, teniendo como base los hallazgos y conclusiones definidas en el proceso de seguimiento del Plan, contenido en el Expediente Municipal desarrollado durante el año 2009, y en los estudios técnicos adelantados durante los años 2010 y 2011 que sustentaron un proyecto de revisión excepcional del POT, con el cual se pretendió corregir los problemas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano detectados.

Si bien es cierto el proyecto de revisión excepcional del POT nunca se adoptó, no es menos cierto que el trabajo técnico adelantado para su formulación así como los insumos de las concertaciones interinstitucionales y de los procesos de participación constituyen un sustento importante para la adopción del segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, en la medida que contienen propuestas con las que se pretende superar los problemas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano evidenciados en el expediente municipal. Esto adquiere especial importancia a la luz de los incisos segundo y tercero del artículo 23 de la Ley 388 de 1997 señalan que ¨… *dentro de los seis (6) meses anteriores al vencimiento de la vigencia del plan de Ordenamiento, las administraciones municipales y distritales deberán iniciar el trámite para la formulación del nuevo plan o su revisión o ajuste*¨ y que ¨*En la formulación, adecuación y ajuste de los planes de ordenamiento se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana y rural y la evaluación del plan vigente*¨.

Por lo anterior y ante el vencimiento de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial el 31 de diciembre de 2011, es procedente formular un segundo plan de ordenamiento territorial o de segunda generación, con el fin de reorientar el rumbo del municipio en materia físico territorial para los próximos años.

2. VISIÓN DE FUTURO

Con el fin de definir una visión de futuro construida a partir de la lectura del territorio, desde sus potenciales y vocación, se parte de dos instancias fundamentales, por un lado el análisis de los procesos de construcción de escenarios de los más resientes ejercicios desarrollados en los últimos años en la región.

Complementariamente se realizó el análisis de los ejercicios prospectivos, las visiones y modelos definidos en los planes de desarrollo departamental, municipal y el definido en las directrices de ordenamiento territorial metropolitano recientemente formuladas por el Área Metropolitana de Bucaramanga. Evidentemente se realizó un análisis de la Ley 1450 de 2011 (Plan Nacional de Desarrollo 2010 – 2014, Prosperidad para Todos), con el fin de verificar la articulación de la visión de desarrollo y el modelo territorial municipal con el modelo nacional, regional y metropolitano.

- Visión de futuro de ejercicios prospectivos regionales:
    - Estudio regional de competitividad, Monitor Company, 1994
    - Plan prospectivo del departamento de Santander, sigo XXI, 1997
    - Plan prospectivo de educación, ciencia y tecnología, 1997
    - Plan de desarrollo: Santander nuestro futuro, 1998-2015
    - Ejercicio prospectivo de Bucaramanga 2025
    - Plan integral de desarrollo del área metropolitana de Bucaramanga, 1994-2010
    - Plan de gestión ambiental regional 2004-2012[7]
    - Revisión del componente físico territorial del plan integral de desarrollo del área metropolitana de Bucaramanga 2000-2025
    - Modelo de ciudad región sustentable 2030, CDMB
    - Visión Santander 2030

- Visión de futuro regional / local
    - Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitano, 2011.
    - Plan de Ordenamiento Territorial del año 2000.
    - Plan de Desarrollo Departamental, 2012 - 2015.
    - Plan de Desarrollo Municipal, 2012 - 2015.

A partir de la lectura de las nuevas dinámicas del territorio, y de la apuesta por un modelo de ordenamiento que integre la sostenibilidad ambiental, funcional, institucional y social, con el aprovechamiento del suelo y la potenciación de las actividades económicas de base, se propone una visión del municipio, basada en la articulación y complementariedad de principales variables estratégicas que inciden en la problemática actual del municipio y en los potenciales para su reordenamiento:

Campo Temático	Variables estratégicas	Reto
Medio ambiente y cambio climático	Vulnerabilidad a desastres	Disminuir las condiciones de vulnerabilidad a desastres debidos a efectos del cambio climático y a amenaza sísmica de al menos 20% de la población

[7] El PGAR es un instrumento que contribuye a la sostenibilidad del desarrollo mediante una visión de futuro basada en procesos comunes entre actores. Para ello el PGAR considera las acciones y cambios factibles de producir sobre el entorno, en los próximos diez años, por las dinámicas socioeconómicas, políticas, culturales y naturales

	Gestión de Zonas de protección	El municipio participa activamente en la ejecución de los planes de manejo de las áreas protegidas de su jurisdicción
	Gestión integral de residuos sólidos	En el municipio se adelanta el proceso de separación selectiva en la fuente y se promueve el aprovechamiento de los residuos
Ocupación y Aprovechamiento del Suelo	Precariedad urbana y rural	El municipio desarrolla trabajos de mejoramiento integral de barrios que atiende al menos el 20% de la problemática
	Sectores ilegales	Se encuentren en proceso de legalización al menos 20% de los sectores ilegales
	Densificación edilicia urbana	Ajuste de la edificabilidad y desarrollo de instrumentos para equilibrar la relación entre espacio público y espacio construido
	Uso del suelo	Redistribución espacial de las actividades urbanas, y efectiva inspección, vigilancia y control de establecimientos de industria y comercio
	Uso del espacio público	Detener la apropiación indebida de espacio público y lograr la ampliación de los estándares mínimos de calidad y cantidad del espacio público, que permitan generar más áreas para el uso y apropiación colectiva
		Se realiza un control efectivo que permita despejar el espacio público para disfrute de la comunidad
	Disponibilidad de suelo	Habilitar 400 ha de suelo para desarrollo de proyectos de vivienda, industriales, comerciales y dotacionales
	Disponibilidad de agua para nuevos desarrollos	La totalidad de barrios señalados en la actual división política administrativa del municipio cuentan con suministro de agua potable
	Relación Urbano Rural	La relación urbano rural del municipio se concentra en la mejora de las condiciones de conectividad y de equipamiento rurales
Sistema de Espacio público y movilidad	Disponibilidad de Espacio público y zonas verdes	Lograr habilitar nuevo espacio público que permita obtener un índice de al menos 7,5 m^2/hab
	Integración e Intermodalidad del sistema de transporte	El SITM esta integrado al transporte público que interconecta eficientemente los diferentes sectores de la ciudad y se encuentra integrado a al menos otro modo de transporte alternativo
	Articulación y priorización del Sistema vial metropolitano,	Sistema vial mejorado y articulado con el modelo de ocupación del suelo y con óptimas dimensiones y

	regional y nacional	condiciones de calzadas, andenes y amoblamiento urbano
Institucionalidad y Gobierno	Gobernanza y participación ciudadana	Existen puntos de encuentros físicos/virtuales interinstitucionales y comunitarios (organizaciones sociales)
	Cultura ciudadana	Los habitantes del municipio adoptan comportamientos responsables frente al uso del espacio público y el acatamiento de normas urbanas
	Articulación entre los Planes de Desarrollo y el POT	Las operaciones urbanas estratégicas se ejecutan en el marco de los planes de desarrollo en las administraciones que cubren la vigencia del POT
Innovación y competitividad	Competitividad Territorial	Ocupar el tercer puesto en los factores infraestructura, ciencia y tecnología y fortaleza económica en el ranking de competitividad del observatorio del Caribe Colombiano
	Dinámica funcional metropolitana	La dinámica urbana y económica de los hogares del AMB se desenvuelve apropiadamente con la oferta de suelo y vivienda formal, bajo un esquema de sistema de ciudades con amplia cobertura funcional

A partir de lo anterior y de los ejercicios de prospectiva del territorio desarrollados por el equipo técnico del POT, se propone una visión de futuro a partir de la plataforma físico – territorial para el municipio de Bucaramanga, así:

"En el 2027, el municipio de Bucaramanga, mediante un modelo eficiente de gobernanza ha propiciado la comprensión institucional y comunitaria de sus deberes, derechos y competencias en cuanto a la ocupación territorial, a través de la dignificación del espacio público, como eje articulador de la transformación y revitalización de la ciudad; de una distribución equilibrada de las actividades productivas con los usos residenciales; de la habilitación de suelo necesario para superar progresivamente los problemas asociados a la precariedad e ilegalidad urbana, y de la disminución de su vulnerabilidad a desastres, para generar un territorio densificado de manera apropiada, con equilibrio entre el espacio público y el espacio construido, con una infraestructura de movilidad moderna y multimodal que favorece la productividad, los flujos de conocimiento y creatividad de su gente, mejor adaptado al cambio climático, y con tangibles mejoras de su estructura ecológica al servicio de la comunidad, consolidando así un territorio prospero, sostenible y competitivo".

2.1 Modelo Territorial

Con el fin de materializar la visión del municipio de Bucaramanga, se establecen una serie de políticas, a partir de las cuales se estructuran los objetivos y las estrategias en cada una de las áreas temáticas, que sustentan el modelo territorial a alcanzar durante la vigencia el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial.

	TEMAS	OBJETIVOS
VISIÓN DE FUTURO	• Medio Ambiente y Cambio Climático	• Contribuir a la sostenibilidad ambiental del territorio. • Incorporar a la planificación territorial la gestión del riesgo como elemento determinante en la ocupación del suelo
	• Ordenamiento, Ocupación y Aprovechamiento del Suelo	• Regular el ordenamiento del territorio con el fin de reservar el suelo para posibilitar su desarrollo, propiciar su adecuado funcionamiento y brindar igualdad de oportunidades en el acceso a las infraestructuras de servicios, equipamientos y áreas de concentración de actividades económicas.
	• Sistema de Espacio Público	• Consolidar el espacio público como eje articulador de la transformación de la ciudad
Y	• Sistema de Movilidad	• Estructurar el sistema de movilidad con el fin de mejorar las condiciones de conectividad y accesibilidad de los ciudadanos y de las actividades económicas
	• Articulación Regional	• Integrar la planificación municipal con la regional y metropolitana.
POLÍTICAS DE SOPORTE	• Institucionalidad y Gobierno	• Incorporar los instrumentos de planificación, gestión del suelo y financiación y demás previstos en las normas vigentes, como medios para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial y el logro de los objetivos del ordenamiento territorial. • Propiciar la comprensión colectiva de los deberes, derechos y competencias en cuanto a la ocupación territorial
	• Innovación y Economía	• Generar una plataforma física territorial que favorezca la competitividad de los sectores productivos del municipio.

ESTRATÉGIAS

A partir de lo anterior, y en el marco de la complementariedad de las diferentes escalas del modelo de ocupación territorial, desde la regional hasta la metropolitana, se establece un modelo territorial que reconoce una red de centralidades que conforman el centro expandido congregando múltiples actividades económicas, administrativas y dotacionales, integradas con sectores diferenciados de vivienda; contenidos y permeados por los sistemas naturales de los Cerros Orientales y el Escarpe Occidental interrelacionados a través de corredores y nodos de espacio público generados en proporción armónica con lo construido y articulados con un sistema de conectividad jerarquizado, propiciando un mayor equilibrio territorial con el desarrollo de las nuevas centralidades norte y sur, como puertas urbanas de integración regional.

El modelo promueve una ciudad densa y compacta que decrece hacia los bordes de la meseta, en atención a las condiciones de los suelos y su vulnerabilidad ante amenazas naturales, potenciando la renovación urbana con generación de espacio público en las áreas pericentrales, induciendo procesos de mejoramiento y regularización barrial en las áreas periféricas y posibilitando nuevos suelos para el desarrollo de Vivienda Social.

3. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES

Las normas urbanísticas estructurales, "...*son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados*.." (Art 1° Ley 902 de 2004)

3.1 Reclasificación del suelo en el municipio de Bucaramanga

El Decreto Municipal 078 de 2008, clasifica el territorio en tres clases de suelo: Urbano, expansión urbana y rural, este último presenta tres modalidades: protección, suburbano y producción agrícola y/o pecuarios, con las siguientes áreas:

Cuadro N° 1. Clasificación del suelo vigente

Clase de Suelo	Modalidad	Área (Ha)		%
Urbano	Urbano	2.688,70	4.887,89	32
	Protección	2.199,19		
Expansión urbana		570,28	570,28	4
Rural	Protección	168,04	9.814,03	64
	Suburbano	535,99		
	Producción agrícola y/o pecuarios	9.110,51		
Total			**15.272,71**	**100**

Fuente: Decreto No. 078 de 2008

Dentro del proceso de la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga 2013 - 2027, se propone la redelimitación del suelo en urbano, expansión y rural, este último presenta las categorías de protección, desarrollo restringido y desarrollo o producción, de conformidad con los determinantes establecidos en el Decreto nacional 3600 de 2007 y Resolución de la CDMB No. 0001893 de 2010 (Dic 31)[8].

Cuadro N° 2. Propuesta de reclasificación del suelo – 2013

Clase de Suelo	Categoría	Área (Ha)		%
Urbano	Urbano	2.919,69	3.328,02	22
	Protección	408,3		
Expansión urbana		168,49	168,49	1
Rural	Protección	6.491,68	11.716,21	77
	Desarrollo o producción	5.064,57		
	Desarrollo restringido	159,96		
Total			**15.212,72**	**100**

Fuente: POT 2013 - 2027

[8] Por la cual se establecen las Determinantes Ambientales para la elaboración, ajuste o modificación de los Planes de ordenamiento territorial (POT), Planes Básicos de ordenamiento territorial (PBOT) y Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) de los municipios del área de jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB), en sus etapas de adopción, modificación y revisión.

Producto del análisis comparativo, entre lo adoptado por el Decreto No. 078 de 2008 y la propuesta de formulación del POT 2013 - 2027, podemos establecer que disminuye el suelo urbano en 1.553,87 Ha, y el suelo rural (sin incluir expansión urbana) aumenta en 1.901,67 Ha, y disminuye el suelo de expansión urbana en 401,8 Ha de la siguiente manera:

Cuadro N° 3. Análisis comparativo de la modificación del suelo

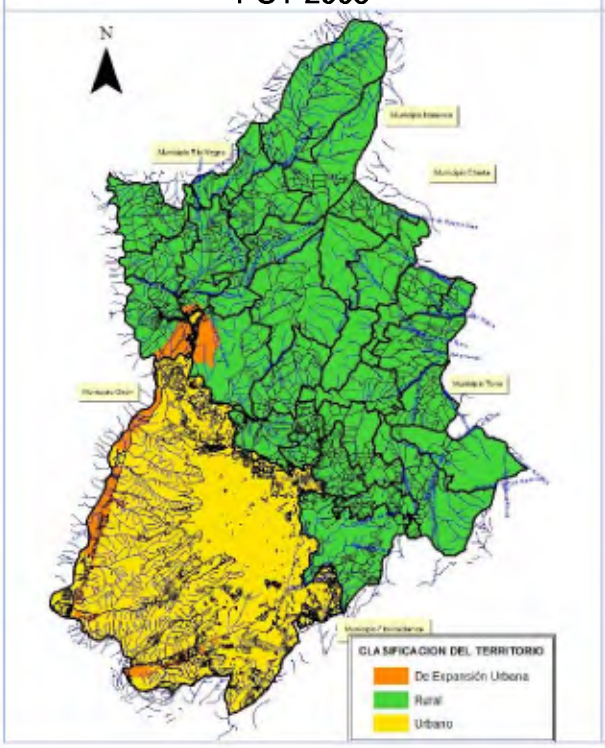
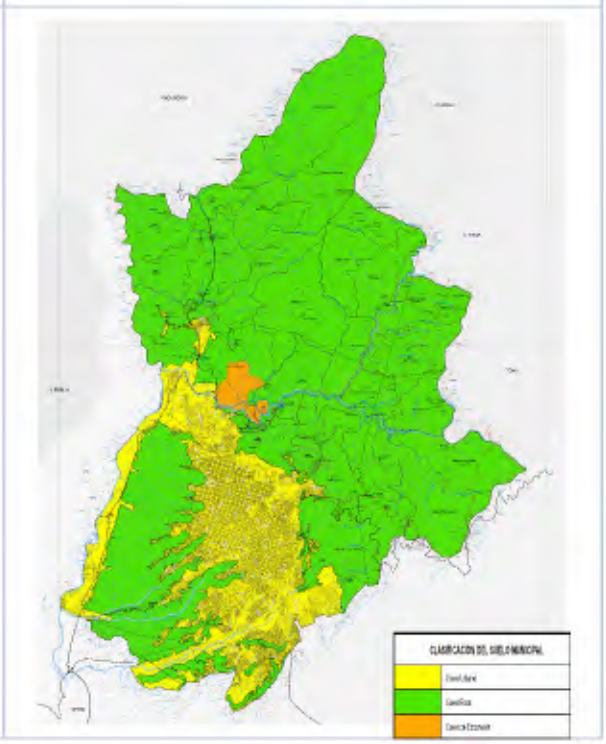
Decreto No. 078 de 2008					POT 2013 - 2027				
Clase de suelo		**Área (Ha)**		**%**	**Clase de suelo**		**Área (Ha)**		**%**
Urbano	Urbano	2.688,70	4.887,89	32	Urbano	Urbano	2.919,69	3.328,02	22
	Protección	2.199,19				Protección	408,3		
Expansión urbana			570,28	4	Expansión urbana		168,49	168,49	1
Rural (9814,54)	Protección		168,04	64	Rural	Protección	6.491,68	11.716,21	77
	Suburbano		535,99			Desarrollo R.	159,96		
	Producción Agrícola y/o pecuarios		9.110,51			Desarrollo o Producción	5.064,57		
Total			**15.272,71**	**100**	**Total**			**15.212,72**	**100**

Fuente: Expediente Municipal

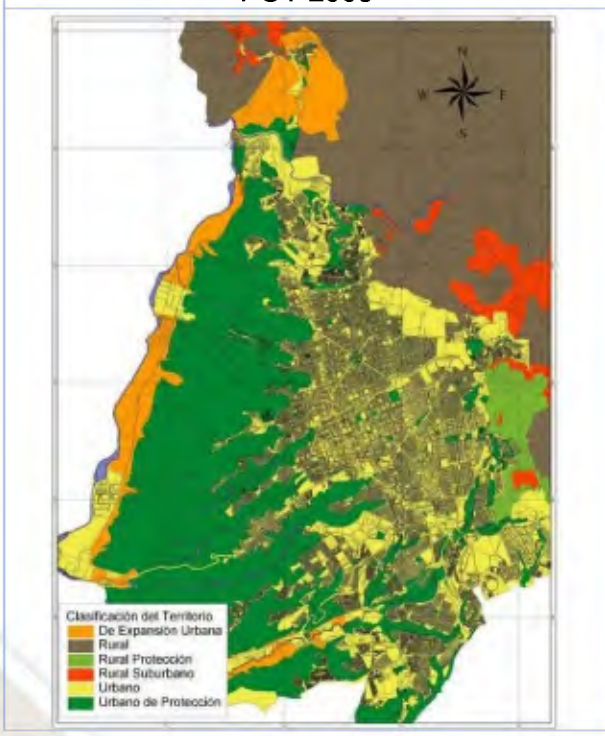
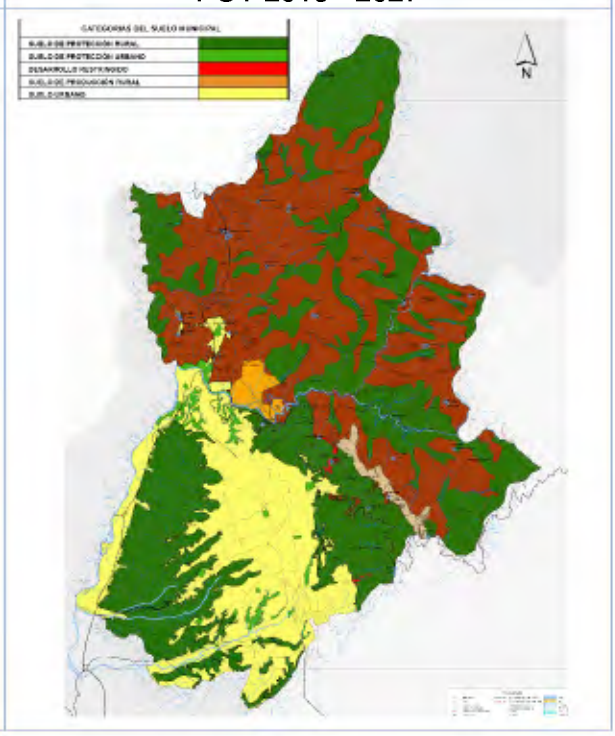
Fuente: POT 2013 - 2027

Las diferencias encontradas entre las áreas definidas en el Decreto 078 de 2008 (15.272,71 Ha.) y la propuesta del POT 2013 – 2027 (15.212,72 Ha.), corresponde a la precisión y ajuste de la cartografía predial realizada en los años 2009 y 2010 por parte del IGAC y a la actual verificación en el SIG de las áreas, por lo que el área total municipal, es de 15.212,72 Ha.

Gráfica N° 1. Comparativo de clasificación del suelo

POT 2008	POT 2013 - 2027
	

Gráfica N° 2. Comparativo de categorías del suelo

POT 2008	POT 2013 - 2027
	

Fuente: SIG - POT 2000 - 2012 y 2013 – 2027

A continuación se describen los motivos por los cuales se considera necesario reclasificar los perímetros de los suelos urbano, rural y de expansión urbana del municipio de Bucaramanga:

- ✓ Incorporación al perímetro urbano, de los suelos de expansión urbana adoptados por Decreto Municipal en periodo comprendido entre el año 2006 y 2013, y que cuentan actualmente con las condiciones establecidas en el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997; igualmente se incorporan al perímetro urbano, los suelos de expansión urbana localizados en Chimitá y el Valle de la Quebrada la Iglesia.

- ✓ Incorporación de algunas zonas de desarrollo incompleto, a partir del estudio de caracterización realizado por el equipo de formulación del POT 2013 - 2027, y el Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 del 17 de Diciembre de 2010, por el cual se actualiza el "Distrito de Manejo Integrado – DMI", localizado dentro de la comprensión municipal de Bucaramanga, Girón y Floridablanca del Departamento de Santander, y el ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012.

- ✓ Redefinición del perímetro o limite del DMI, localizado dentro de la comprensión municipal de Bucaramanga, Girón y Floridablanca del Departamento de Santander, adoptado a través del Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 del 17 de Diciembre de 2010, y el ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012.

- ✓ La homologación del DMI por parte de la CDMB, Acuerdo del Consejo Directivo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013.

- ✓ El Plan de saneamiento básico y manejo de vertimientos - PSMV 2008-2017, Resolución 494 del 18 de junio de 2009, expedida por la CDMB.

- ✓ Plano del servicio de alcantarillado expedido por la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P – EMPAS, para la zona urbana del Municipio de Bucaramanga, 2013.

- ✓ Actualización de la información relacionada con el perímetro del servicio de agua potable expedido por la Empresa del Acueducto de Bucaramanga, para la zona urbana del Municipio de Bucaramanga, 2013.

- ✓ A partir del plano de zonificación predial de CEMEX COLOMBIA, donde se localizan dos (2) escombreras o botaderos y una (1) cantera o área de extracción; se modifican las áreas de expansión vigentes localizadas al noroccidente del Municipio (Colorados), sobre la vía a la costa.

- ✓ Teniendo como referencia el plano de localización suministrado por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga AMB, donde se localiza, la PTAP Angelinos, la zona de influencia declarada de utilidad pública a través de la Resolución No. 062 del Concejo Municipal, y la localización del tramo de la tubería de conducción y desagüe; la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga 2013 - 2027, plantea la localización de nuevas áreas de expansión urbana denominadas Suratá Norte.

- ✓ El Estudio de "evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo" del Barrio El Pablón, elaborado por la UIS, se convierte en una determinante para redelimitar los suelos urbanos y rurales del sector norte de Bucaramanga, en razón a que este estudio establece como conclusión la factibilidad de aplicar el tratamiento de consolidación a 253 viviendas, consolidación con restricciones: 179 viviendas, y Tratamiento de Reubicación a 184 viviendas, localizadas en el sector del Pablón.

- ✓ Los estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la comuna 14 y algunos sectores de las comunas 9, 10 y 11 elaborados por la CDMB y la Alcaldía de Bucaramanga.

- ✓ A partir del trabajo de campo realizado por el equipo de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga 2013 - 2027, se clasifican nuevas áreas urbanas y de expansión urbana.

3.1.1 Incorporación de planes parciales de expansión urbana al perímetro urbano

El artículo 31 de la Ley 388 de 1997 define al suelo urbano como aquellas áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con "*...infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso...*"

Con base en lo anterior, se pudo analizar que durante el periodo comprendido entre el año 2006 al 2013, se adoptaron seis planes parciales de expansión urbana, a través de decreto municipal.

Cuadro N° 4. Planes parciales de expansión urbana

Plan parcial	Iniciativa	Vocación	Decreto Municipal	Área (Ha)
Estación Norte (Villa de San Ignacio) [9]	Pública	VIS	No. 136 (23-10-2006)	48,17
Mirador de Los Colorados[10]	Pública	VIS	No. 098 (24-07-2006)	1,6142
Complejo Industrial y de Servicios[11]	Privada	Industria y servicios	No. 041 (00-03-2007)	105,6816
Centro Nacional Tecnomecánico - CNT[12]	Privada	Comercio	No 0012 (26-01-2007)	3,6972
Mega Colegio Los Colorados	Pública	Equipamiento educativo	No. 0029 (12-02-2010)	2,7283
Servicios El Pantano	Privada	Comercio y servicios	No. 0142 (11-07-2013)	17,2080
Total				**179,1667**

Fuente: SIG – POT 2013 - 2027

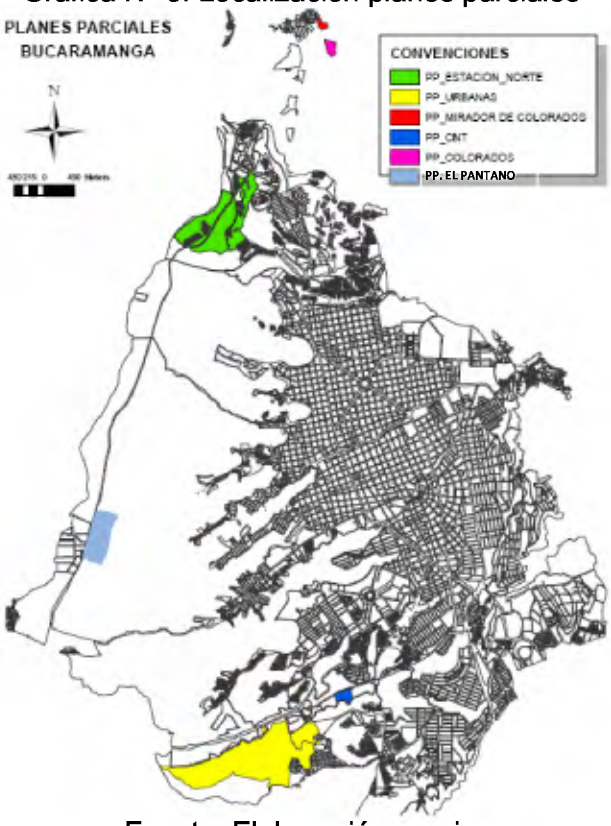
[9] Plan parcial de iniciativa pública, con una superficie de 48,17 has, compuesto por cuatro etapas (Ingeser, Bavaria I, Betania y Bavaria II), que en su conjunto suman 1.863 soluciones de vivienda (en suelo urbano y de expansión urbana)

[10] Plan parcial de iniciativa de la Gobernación de Santander y COOMULTRASAN, con una extensión de 1,6142 ha para 60 viviendas. (en suelo urbano y de expansión urbana)

[11] Con una extensión de 105,6816 ha, presenta cesiones del 20% y afectaciones por el parque lineal, vial (Transversal Malpaso, Vegas de Villamizar y SITM) y DMI.

[12] Con una extensión de 3,6972 ha, presenta cesiones del 29% y afectaciones ambientales (aislamiento quebrada), vía SITM (transporte masivo).

Gráfica N° 3. Localización planes parciales



Fuente: Elaboración propia

3.1.2 Incorporación de zonas de desarrollo incompleto

El Artículo 31 de la Ley 388 de 1997 establece que, podrán pertenecer a la categoría del suelo urbano, *"…aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial…"*

El Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 del 17 de diciembre de 2010, por el cual se actualiza el "Distrito de Manejo Integrado – DMI, el ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012, y la homologación realizada al DMI por parte de la CDMB (Acuerdo del Consejo Directivo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013), sustrae algunos sectores, entre ellos unos de desarrollo incompleto, y el Acuerdo de 2010 los incorpora como Zona de gestión del riesgo (ZGR), condicionados a la elaboración de estudios detallados de amenaza, que permitan evaluar el riesgo y determinar su consolidación, legalización o reubicación, con las obras de control que esto demande.

Por lo anterior, se estima conveniente integrar a la estructura de la ciudad las siguientes zonas de desarrollo incompleto que en la actualidad cuentan con infraestructura de servicios públicos provisionales; lo que les permitirá dar inicio a procesos de legalización, incorporarse a la ciudad formal, complementar y/o corregir las deficiencias urbanísticas existentes, y a la asignación de tratamientos urbanísticos, como el de mejoramiento integral o su equivalente, de conformidad con las directrices establecidas en el modelo de ordenamiento territorial.

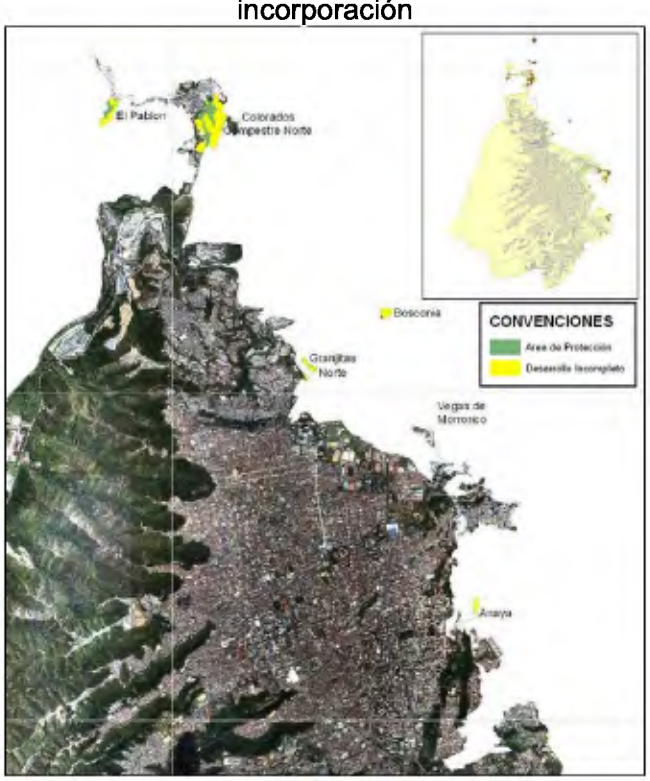
Los siguientes son los barrios de desarrollo incompleto localizados en la periferia de la ciudad, factibles de incorporar al perímetro urbano; los demás barrios de desarrollo incompleto localizados al interior del actual perímetro urbano o sanitario del municipio, son clasificados como suelo urbano.

Cuadro N° 5.Áreas de desarrollo incompleto incorporadas al perímetro urbano

Desarrollos Informales			Área (Ha)
Los Anaya	Desarrollo Incompleto		1,1497
Bosconia	Desarrollo Incompleto		1,3905
Un sector de Colorados	Área de Protección		4,4880
Colorados Campestre Norte	Desarrollo Incompleto		10,8555
El Pablón	Área de Protección		7,0018
Vegas de Morrorrico	Desarrollo Incompleto	2,8971	9,8990
	Desarrollo Incompleto	2,7945	
Total			**30.5772**

Fuente: SIG - POT 2013 - 2027

Gráfica N° 4. Zonas de desarrollo incompleto localizados en la periferia, objeto de incorporación

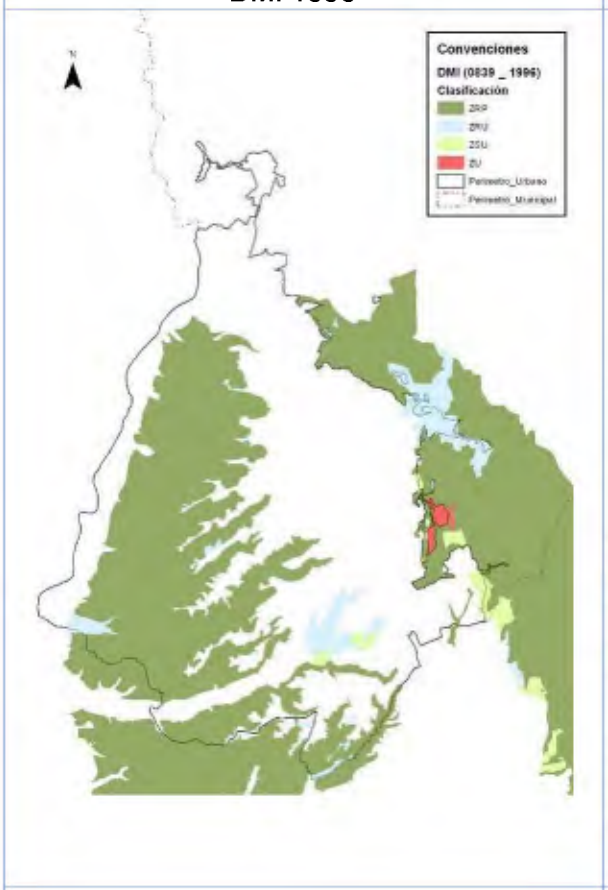
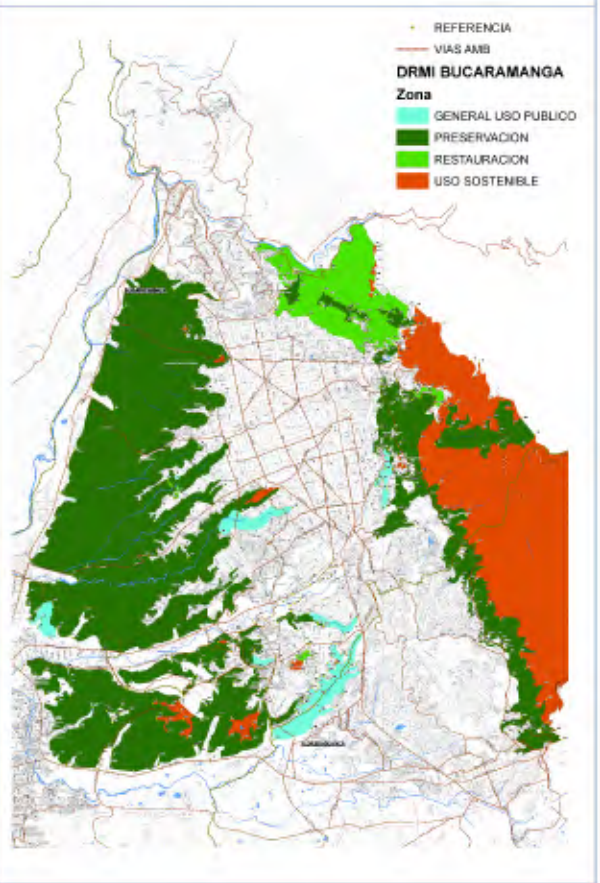


Fuente: SIG - POT 2013 - 2027

3.1.3 Redefinición del perímetro del Distrito de Manejo Integrado, hoy DRMI

A través del Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 del 17 de diciembre de 2010, la autoridad ambiental actualiza el "Distrito de Manejo Integrado – DMI", luego lo ajusta mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012 y posteriormente inicia el proceso de homologación (Acuerdo del Consejo Directivo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013). Para el caso del Municipio de Bucaramanga, el perímetro o límite del DMI, correspondiente a las escarpa norte y occidental, la vía Bucaramanga – Girón, la escarpa de Malpaso y el sector de El Porvenir, Provenza y Diamante, el corredor de la quebrada La Iglesia, el costado sur del DMI y la vía Floridablanca – Girón.

Gráfica N° 5. Zonificación comparativa DMI Bucaramanga

DMI 1996[13]	DRMI 2013
	

Fuente: Elaboración propia a partir del Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 de 2010, ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012 y homologación mediante Acuerdo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013.

[13] Declarado mediante Acuerdo 0839 de 1996, aprobado por el Decreto Nacional 1539 de 1997 y con Plan Integral de Manejo aprobado con el Acuerdo No. 1077 del 23 de febrero de 2007.

Con base en el nuevo límite o perímetro del DMI adoptado por la CDMB, se identificaron cambios y precisiones que modifican el perímetro anterior del DMI - 1996 y por ende el ordenamiento territorial del municipio de Bucaramanga, de la siguiente manera:

- Sustracción de suelos del DMI, que están clasificados en el POT vigente de Bucaramanga, como suelos urbanos, rurales y suburbanos.

- Incorporación de suelos en el DMI, que pasaran a conformar las Zonas de Preservación.

A. Sustracción de suelos del DMI

Los suelos que los Acuerdos CDMB No. 1194 de 2010, 1230 de 2012 y No. 1246 de 2013, sustrae del DMI, y que representan las áreas de aislamiento de la escarpa, las áreas invadidas con procesos de consolidación, y rellenos utilizados para escenarios deportivos; serán zonas que no harán parte del área protegida, pero que cumplen una función amortiguadora entre el DMI y la zona urbana.

El Acuerdo de la CDMB 1194 de 2010, recomienda que las áreas desafectadas producto de la actualización del DMI, fueran incorporadas en cuatro zonas así: Zona Potencialmente Inestable (ZPI), Zona de Aislamiento de la Escarpa (ZAE), Zona de Recreación (ZRE) y Zona de Gestión del Riesgo (ZGR); las cuales deben recogerse de manera inmediata a través de la Determinantes Ambientales de la CDMB, para que su incorporación en el ordenamiento y planificación del territorio sea efectiva

El alcance de estas cuatro zonas se describe a continuación:

- Zona potencialmente inestable (ZPI): Esta zona corresponde al área de aislamiento de la escarpa, donde se encontraron procesos de erosión activos y/o desarrollos habitacionales hasta el borde de la escarpa.

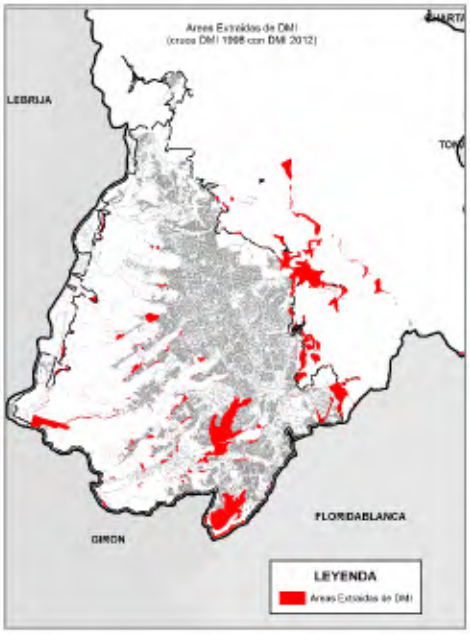
- Zona de aislamiento de la escarpa (ZAE): Esta zona corresponde al área de aislamiento de la escarpa, pero a diferencia de la ZPI, son zonas que no presentan procesos erosivos activos; está asociada generalmente a los sectores donde existe la vía perimetral entre las viviendas y la escarpa.

- Zona de recreación (ZRE): Es la zona anexa al borde de la escarpa donde se adecuaron canchas, caminos o aislamientos verdes y que no presentan proceso erosivos activos, generalmente corresponden a las cabeceras de las cañadas que funcionaron como depósitos de material y escombreras, que una vez niveladas se incorporaron al desarrollo urbano como zonas deportivas, algunas con una infraestructura mínima asociada al escenario deportivo.

- Zona de gestión del riesgo (ZGR): Esta zona corresponde a las zonas suburbanas de recuperación para la producción (ZSU), las zonas urbanas de recuperación para la producción (ZRU) y algunas zonas de recuperación para preservación (ZRP) del actual DMI; cuya característica principal es la localización de asentamientos humanos consolidados, o en proceso de consolidación o en invasión, que por sus características socioeconómicas y amenaza por procesos erosivos o de inundación, no pueden ser clasificados inmediatamente en zona de restauración (ZR), ya que requieren estudios

detallados de amenaza, que permitan evaluar el riesgo y determinar su consolidación, legalización o reubicación, con las obras de control que esto demande.

Gráfica N° 6. Suelos sustraídos del DMI



Fuente: Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 de 2010, ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012 y homologación mediante Acuerdo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013.

Algunos suelos redelimitados del DMI, fueron incorporados en la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga 2013 - 2027, a través de la asignación de norma urbanística: específicamente de áreas de actividad y tratamientos. La localización de estos suelos se puede apreciar en el plano No. U-5 Áreas de Actividad y en el plano No. U-6 Tratamientos Urbanísticos. Así mismo, se establece la necesidad de realizar estudios de riesgo específicos en determinados sectores que se incorporan al suelo urbano.

Cuadro N° 5. Norma Urbanística aplicada a los suelos sustraídos del DMI

DMI – 2013	POT 2013 - 2027	
	Áreas de Actividad	**Tratamiento**
Zona potencialmente inestable (ZPI)	Residencial 4	Renovación 1
	Residencial 4	Mejoramiento Integral 1 y 2
	Dotacional	Consolidación 1
	Dotacional	Consolidación 2
	Residencial 4 Múltiple 1	Consolidación 3
Zona de aislamiento de la escarpa (ZAE)	Residencial 4	Mejoramiento Integral 1 y 2
	Residencial 2 Dotacional	Consolidación 1
Zona de recreación (ZRE)	Dotacional	Consolidación 1
Zona de gestión del riesgo (ZGR)	Residencial 4	Mejoramiento Integral 2

Fuente: Elaboración propia

Igualmente se pudo apreciar que el estudio de actualización del DMI, no incorporó y/o zonificó todos los parques metropolitanos adoptados por el Acuerdo Metropolitano No. 013 del 2011.

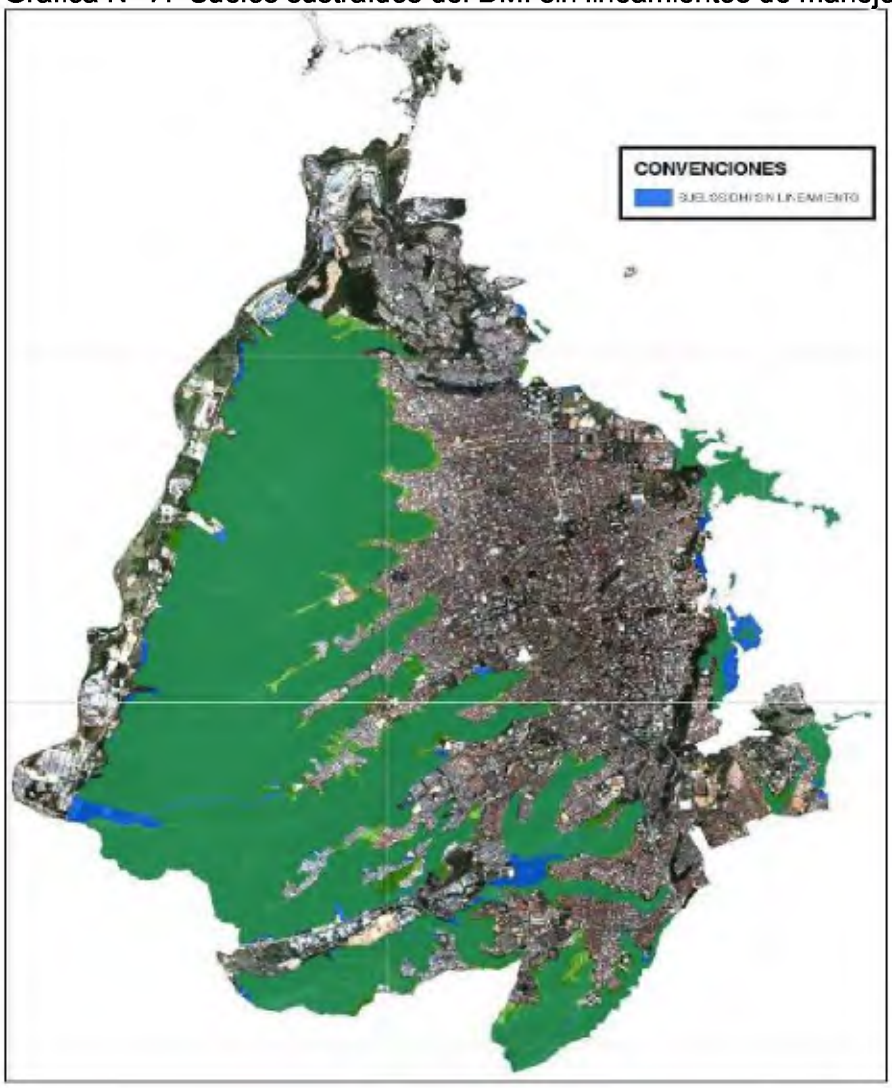
Cuadro N° 6. Parques Metropolitanos en el Municipio de Bucaramanga

	Parques	Acuerdo metropolitano
1	Parque del Norte	N° 008 del 14 de marzo de 2000
2	Parque Chapinero	N° 008 del 14 de marzo de 2000
3	Parque Rio Surata	N° 008 del 14 de marzo de 2000
4	Parque Chimitá	N° 008 del 14 de marzo de 2000
5	Parque La Iglesia	N° 004 del 1 de marzo de 2005
6	Parque La Cuellar	N° 008 del 14 de marzo de 2000
7	Parque Mojarras	N° 008 del 14 de marzo de 2000
8	Parque La Flora	N° 008 del 14 de marzo de 2000
9	Parque La Esperanza	No. 013 de 2011 (27 de dic.)
10	Parque el Macho	No. 013 de 2011 (27 de dic.)
11	Parque del norte, sector María Paz	No. 013 de 2011 (27 de dic.)
12	Parque El Loro	No. 013 de 2011 (27 de dic.)
13	Parque Morrorrico	No. 013 de 2011 (27 de dic.)
14	Parque Vereda 10 de Mayo – Santa Bárbara	No. 013 de 2011 (27 de dic.)
15	Parque del Embalse	No. 013 de 2011 (27 de dic.)
16	Parque lineal del Río de Oro – Tramo Bucaramanga	No. 013 de 2011 (27 de dic.)

Fuente: Acuerdos Metropolitanos No. 008 de 2000, No. 004 de 2005 y No. 013 de 2011

Por otra parte se observa que a algunos suelos que fueron sustraídos del DMI, no les asignó ninguna categoría de ordenamiento, ni propuso lineamientos para su manejo, sin embargo en la formulación del POT 2013 - 2027, se les asignaron clasificación de suelo y uso del suelo; La localización de estos suelos se puede apreciar en la siguiente gráfica.

Gráfica N° 7. Suelos sustraídos del DMI sin lineamientos de manejo



Fuente: Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 de 2010, ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012 y homologación mediante Acuerdo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013.

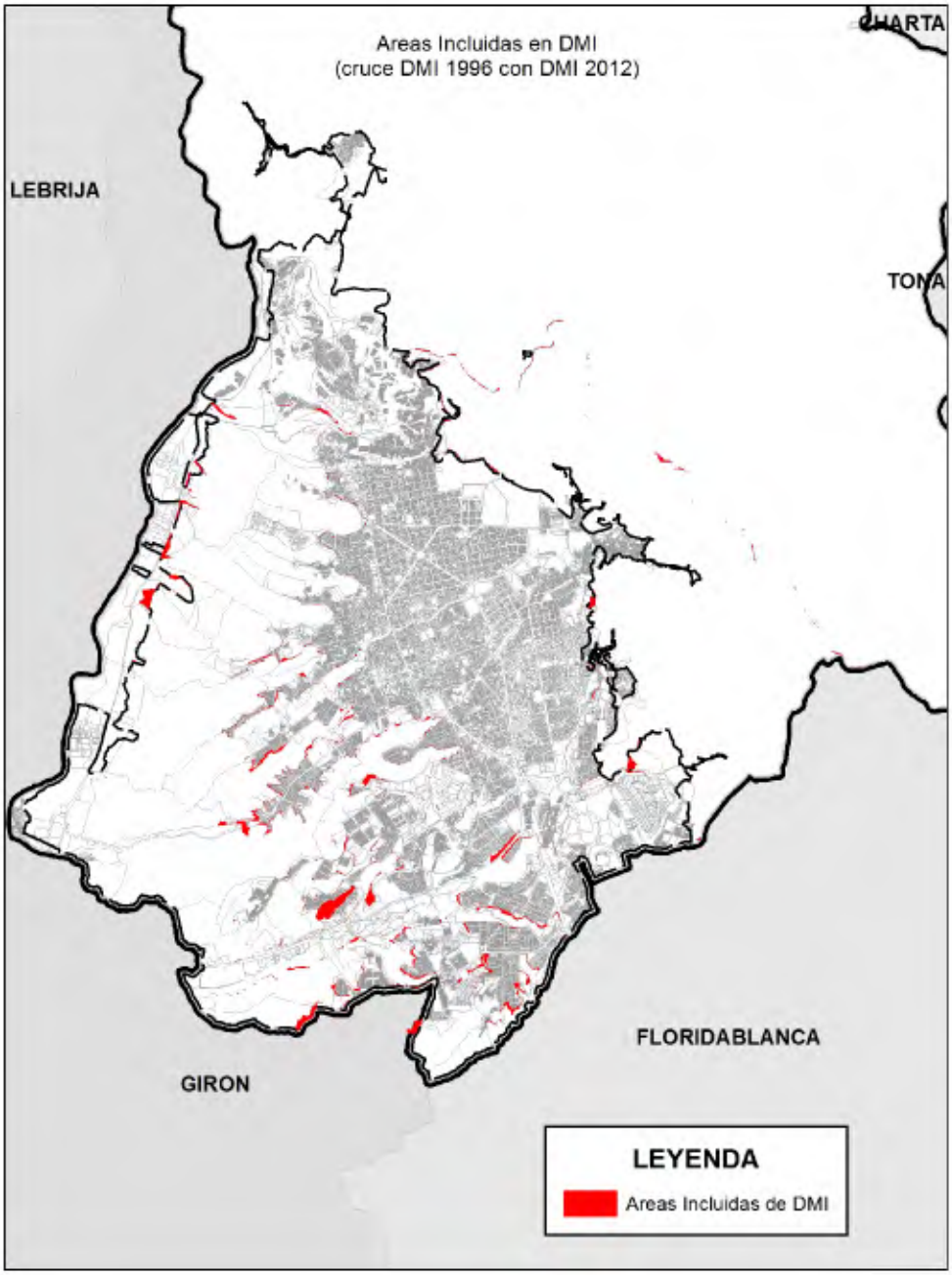
B. Incorporación de suelos en el DMI

Los suelos que el Acuerdo CDMB No. 1194 de 2010 incorpora al DMI, formarán parte de las Zonas de Recuperación para la Preservación ZRP, las cuales se encuentran intervenidas o fueron intervenidas, pero que corresponden al área de preservación de la escarpa; la cual deben ser recuperadas para destinarse exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales protectoras. Los asentamientos humanos localizados en esta zona deben ser objeto de reubicación, para la posterior restauración del área en condiciones similares a la zona de preservación. Así

mismo, en el Acuerdo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013 se homologan estas áreas, como se presenta mas adelante.

Dentro del proceso de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga 2013 - 2027, se incorporan las áreas señalas en la siguiente gráfica:

Gráfica N° 8. Suelos incorporados al DMI



Fuente: Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 de 2010, ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012 y homologación mediante Acuerdo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013.

A partir de la homologación realizada al DMI, mediante Acuerdo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013 (hoy DRMI), se incorporan las siguientes zonas de ordenamiento y manejo, con su respectivo régimen de uso y criterios de manejo según lo definido en el Decreto Nacional 2372 de 2010:

- Zona de preservación (ZPE). Es un espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana.

- Zona de restauración (ZRE). Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida.

- Zona de uso sostenible (ZUS). Incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con el objetivo de conservación del área protegida. Contiene las siguientes subzonas:

  a) Subzona para el aprovechamiento sostenible. Son espacios definidos con el fin de aprovechar en forma sostenible la biodiversidad contribuyendo a su preservación o restauración.

  b) Subzona para el desarrollo: Son espacios donde se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales, habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación del área protegida.

- Zona general de uso público (ZUP). Son aquellos espacios definidos en el plan de manejo con el fin de alcanzar objetivos particulares de gestión a través de la educación, la recreación, el ecoturismo y el desarrollo de infraestructura de apoyo a la investigación. Contiene las siguientes subzonas:

  a) Subzona para la recreación. Es aquella porción, en la que se permite el acceso a los visitantes a través del desarrollo de una infraestructura mínima tal como senderos o miradores.

  b) Subzona de alta densidad de uso. Es aquella porción, en la que se permite el desarrollo controlado de infraestructura mínima para el acojo de los visitantes y el desarrollo de facilidades de interpretación.

3.1.4 Clasificación de nuevas áreas urbanas y de expansión urbana

Dentro del proceso de formulación del POT 2013 - 2027, se propone la clasificación de nuevas áreas urbanas y de expansión urbana, soportado en:

- El Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 del 17 de Diciembre de 2010, mediante el cual la autoridad ambiental actualiza el "Distrito de Manejo Integrado –

DMI", el ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012 y la homologación mediante Acuerdo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013.

- El Plan de saneamiento básico y manejo de vertimientos - PSMV 2008-2017, Resolución 494 del 18 de junio de 2009, expedida por la CDMB.

- Plano del servicio de alcantarillado expedido por la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P (EMPAS), 2013

- Actualización de la información relacionada con el perímetro del servicio de agua potable expedido por la Empresa del Acueducto de Bucaramanga, para la zona urbana del Municipio de Bucaramanga, 2013.

- Plano de zonificación predial de CEMEX COLOMBIA, en donde se localizan los predios, las dos (2) escombreras o botadores y una (1) cantera o área de extracción, se modifican las áreas de expansión vigentes localizadas al noroccidente del Municipio (Colorados), sobre la vía a la costa.

- Plano del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga AMB, donde se localiza, la PTAP Angelino, la zona de influencia declarada de utilidad pública a través de la Resolución No. 062 del Concejo Municipal, y la localización del tramo de la tubería de conducción y desagüe; la formulación del POT 2013 - 2027, plantea la localización de nuevas áreas de expansión denominadas Surata Norte.

- El Estudio de "evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo" del Barrio El Pablón, elaborado por la UIS, se convierte en una determinante para redelimitar los suelos urbanos y rurales del sector norte de Bucaramanga, en razón a que este estudio establece como conclusión la factibilidad de aplicar el tratamiento de consolidación a 253 viviendas, consolidación con restricciones a 179 viviendas, y tratamiento de reubicación a 184 viviendas, localizadas en el sector del Pablón.

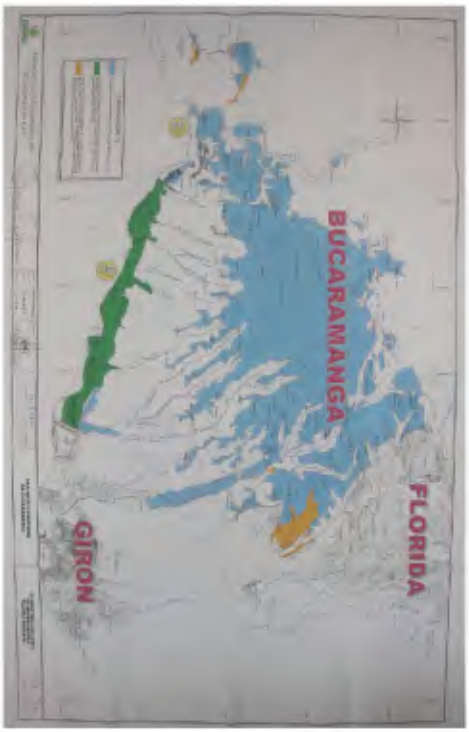
- Los estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la comuna 14 y algunos sectores de las comunas 9, 10 y 11 elaborados por la CDMB y la Alcaldía de Bucaramanga.

- 179,1667 hectáreas brutas de suelos de expansión urbana que se desarrollaron a través de Planes Parciales de expansión urbana y que fueron adoptados por Decreto Municipal durante los años 2006 y 2013.

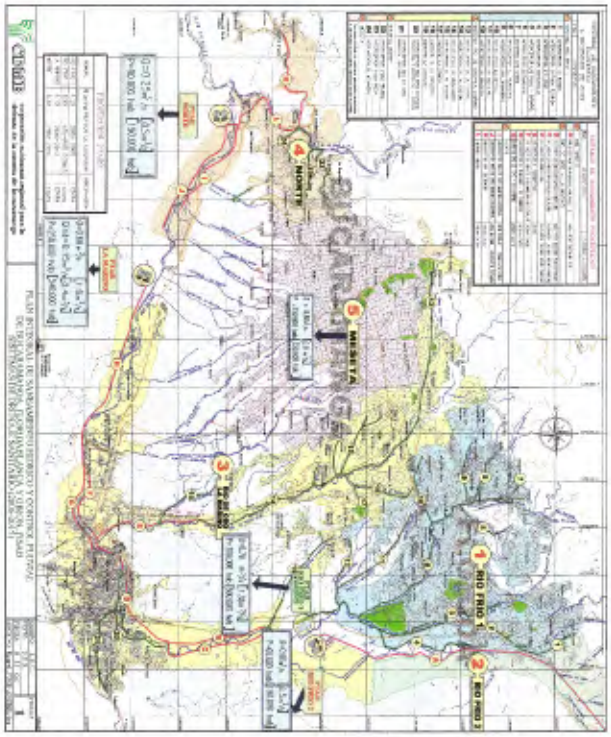
- Suelos de expansión urbana localizados en Colorados, y el Valle de la Quebrada La Iglesia, que se incorporaran al perímetro urbano, por presentar disponibilidad de servicios, infraestructura vial y por encontrarse rodeado de desarrollos urbanos consolidados.

- A partir del trabajo de campo y de los análisis técnicos realizados por el equipo de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga 2013 - 2027, se proponen nuevas áreas de expansión y se suprimen las áreas de expansión urbana vigentes, por las condiciones ambientales y uso actual del suelo.

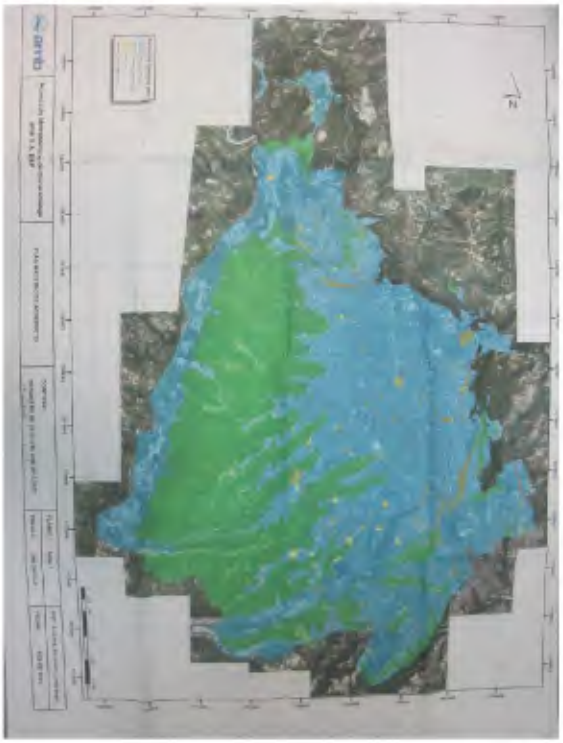
Gráfica N° 9. Perímetro de servicios: alcantarillado (2013 Y PSMV 2008 – 2017) y acueducto (2013)



ALCANTRILLADO



PSMV 2008 – 2017)



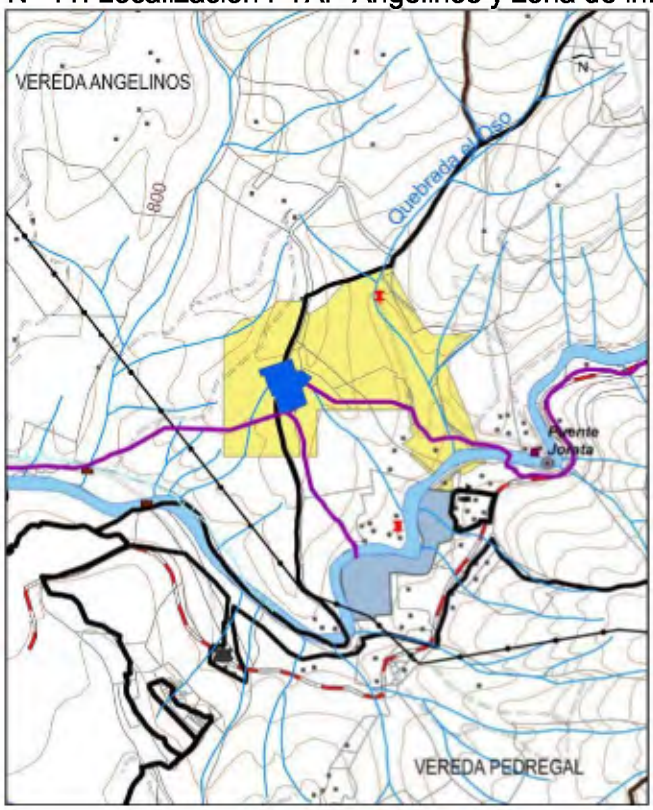
ACUEDUCTO

Fuente: EMPAS S.A. E.S.P y Acueducto Metropolitano de Bucaramanga

Gráfica N° 10. Plano de localización CEMEX Colombia

Fuente: CEMEX Colombia - 2011

Gráfica N° 11. Localización PTAP Angelinos y zona de influencia



Fuente: Empresa de Acueducto de Bucaramanga AMB - 2010

3.1.4.1 Exclusión y propuesta de nuevas áreas de expansión urbana

Los ajustes para la exclusión y propuesta de nuevas áreas de expansión urbana en la presente formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga 2013 - 2027, se realizó a partir de las siguientes consideraciones:

- 162,39 Ha. de suelo de expansión suprimidas por condiciones ambientales y uso del suelo actual
- 168,48 Ha. propuestas como nuevas áreas de expansión urbana

A. Exclusión de áreas de expansión urbana

En la presente formulación del POT 2013 - 2027, se proponen redelimitar 168,48 Ha. de suelo de expansión urbana, localizadas en el norte, contiguo a la vía a la costa, en el sector conocido como Colorados, por presentar las siguientes condicionantes ambientales y usos del suelo:

- Las zonas ubicadas en el costado occidental, geomorfológicamente son laderas muy empinadas a moderadas con pendientes entre 40° y 70°[14], divisorias de aguas en forma de V con terminación en forma de cresta. Se presenta áreas altamente erosionada por afectación de control estructuralmente del sistema de fallas satelitales de Bucaramanga y de las falla de Suarez. Lo anterior expuesto evidencia que existe mayor áreas de afectación y no quedan zonas representativas viables para construir proyectos urbanísticos.

- Las zonas localizadas en el costado oriental, se redelimitaron por cuanto el sector localizado comprende el área Nor occidental de estas zonas son áreas de alta pendiente, con la afectación por aislamiento de talud, y el resto de zona extraída es propiedad de la empresa CEMEX y dentro de la misma de acuerdo al polígono minero y plan de manejo vigente tiene proyectado la localización de dos escombreras:

B. Propuesta de nuevas áreas de expansión urbana

Igualmente, en la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga 2013 - 2027, soportado en lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 388 de 1997[15] y en la posibilidad de ampliación del perímetro de servicios hacia las futuras áreas de expansión, se propone la clasificación de 168,48 Ha de nuevas áreas de expansión a localizarse en el norte de Bucaramanga en inmediaciones del Río Suratá.

---

[14] Según mapa elementos geomorfológicos del estudio de Zonificación de Amenazas por movimientos en masa de algunas laderas de los municipios de Bucaramanga, Girón y Floridablanca. Ingeominas 209.

[15] Se define el suelo de expansión urbana, como aquella porción del territorio municipal "..que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento..". La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

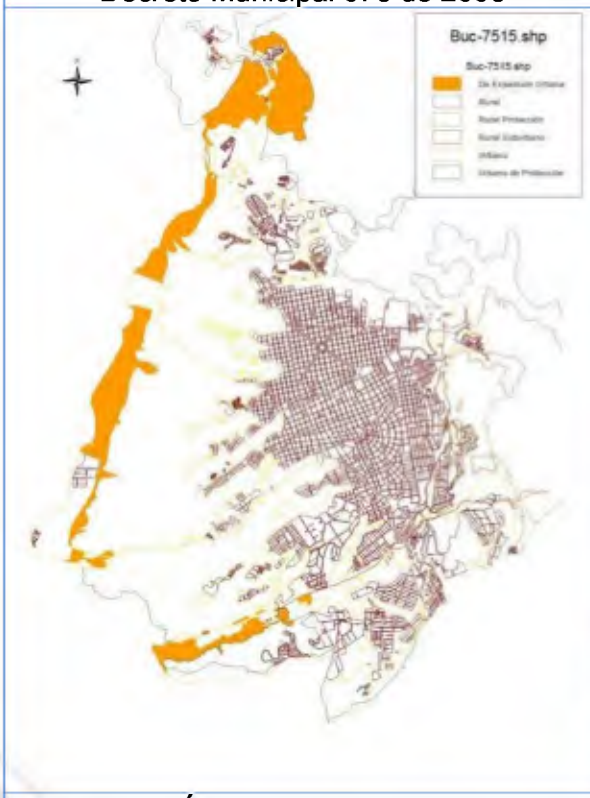
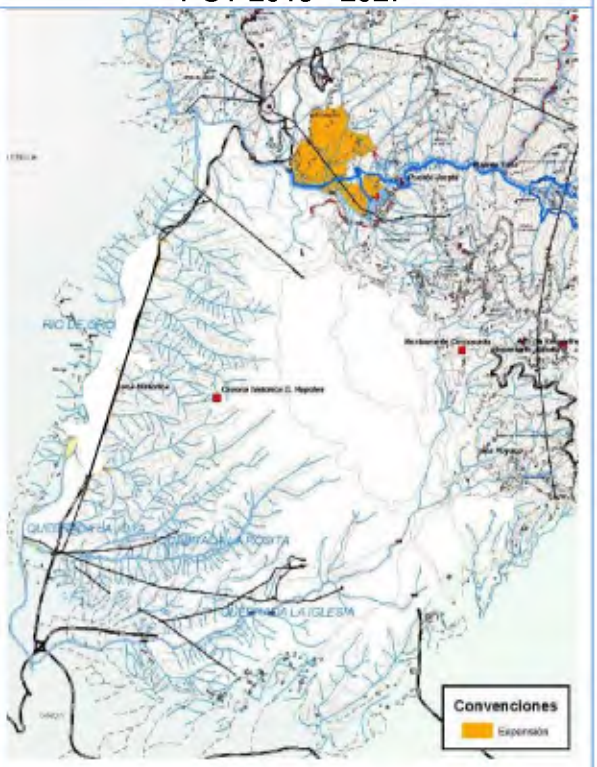
Cuadro N° 7. Comparativo de áreas de expansión urbana

POT Vigente 2008			POT 2013 - 2027			
Área de expansión	**Vocación**	**Área (Ha)**	**Área de expansión**		**Uso**	**Área (Ha)**
Noroccidente	VIS	185,3817	Norte	Suratá	Residencial 4	168,49
Sur Occidente	Industria	219,1105				
Sur	Actividades Múltiples	61,1573				
Total		**465,6495**	**Total**			**168,49**

Fuente: Expediente Municipal – 2009 y POT 2013 - 2027

Aunque las áreas de expansión urbana definidas en el Decreto 078 de 2008 suman 570,28 Has, en la verificación cartográfica realizada desde el Expediente Municipal, se encontró una diferencia con este dato, arrojando un total de 465,65 Has., como se muestra en el cuadro No. 7. Esta diferencia obedece a la precisión y ajuste de la cartografía predial realizada en los años 2009 y 2010 por parte del IGAC y a la verificación cartográfica realizada en la actualidad.

Gráfica N° 12. Áreas de expansión urbana comparativas 2008 - 2013

Áreas de expansión urbana Decreto Municipal 078 de 2008	Nuevas áreas de expansión urbana POT 2013 - 2027
	
Área: 465,6495 Ha	Área: 168,48 Ha

Fuente: SIG – POT 2013 - 2027

Las nuevas áreas de expansión tienen la posibilidad de contar con servicios públicos de acueducto y alcantarillado, soportado en:

- La disponibilidad del servicio de alcantarillado que presentaban las anteriores áreas de expansión norte de colorados (vía a la costa), se trasladan a las nuevas áreas de expansión urbana a localizarse en el Norte - Suratá.

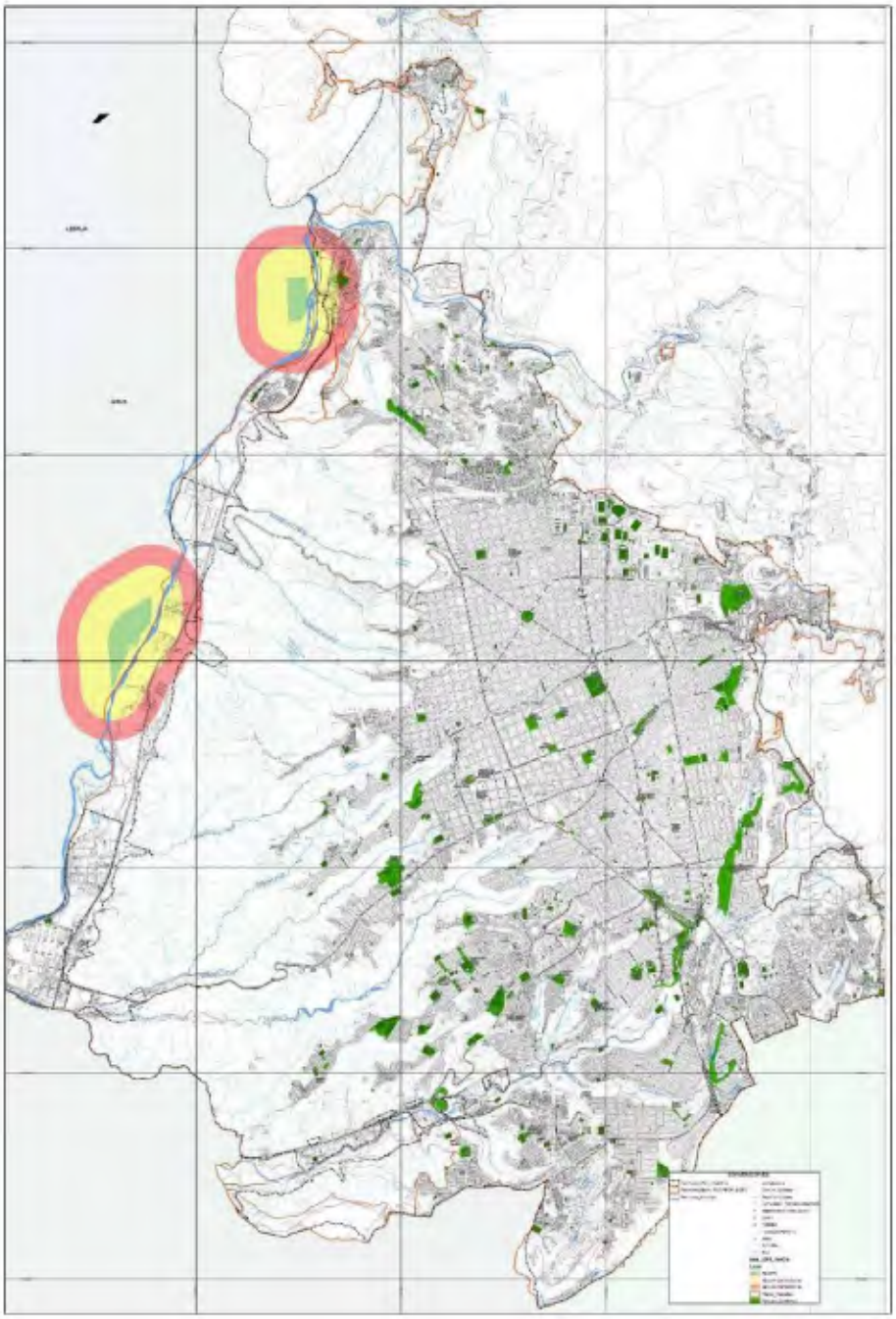
- La construcción del Embalse de Bucaramanga en las Veredas Retiro Grande y Gualilo Alto, y la construcción de la planta de tratamiento de agua potable Los Angelinos en la zona norte del Municipio de Bucaramanga, proveerá al Municipio de Bucaramanga hasta el año 2.032, un caudal firme de 1.390 lps para 640.000 nuevos habitantes; lo que nos permite establecer, que la disposición de agua potable cubriría la demanda de los suelos de expansión urbana durante la vigencia del POT.

Gráfica N° 13. Localización Embalse de Bucaramanga

Fuente: AMB 2010

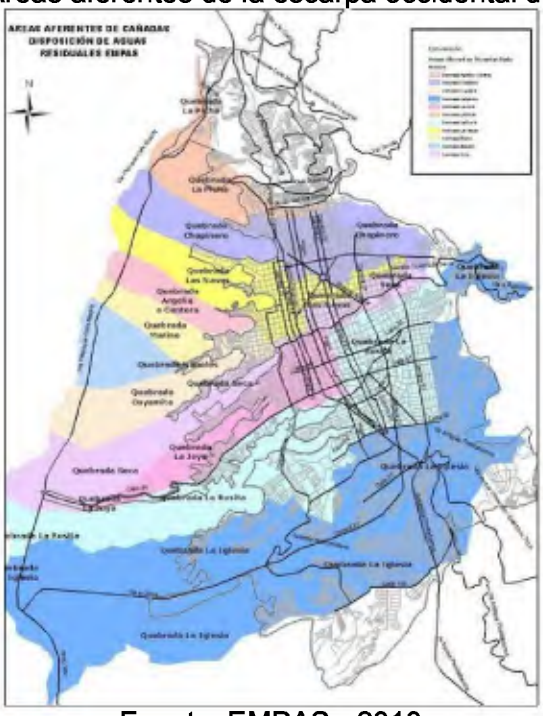
- La construcción de las PTAR La Marino y PTAR Norte en el Municipio de Girón, propuestas a partir del Plan de Saneamiento y Manejo de vertimientos "PSMV" de la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander - EMPAS, permitirá: a) mejorar la calidad de agua del Río de Oro; b) Soportar la disponibilidad del servicio de alcantarillado de todas las "áreas aferentes por quebradas de la escarpa occidental de Bucaramanga", en especial el área aferente de la "Quebrada La Iglesia" y c) A partir de la construcción de la PTAR Norte se cubrirá la disponibilidad de alcantarillado de: 36 Ha de suelo del área aferente del Colector Suratá (sector Colorados, El Rosal y Barrio Nuevo), y 97,55 Ha de expansión urbana localizadas hacia el sector Cemex.

Gráfica N° 14. Localización PTAR La Marino y PTAR Norte en Girón



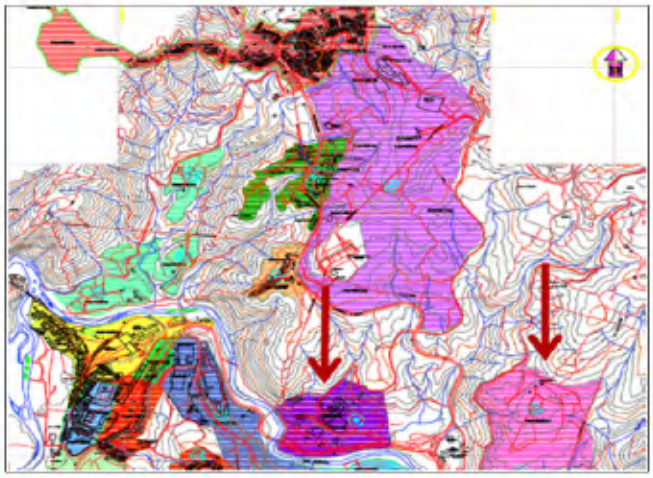
Fuente: EMPAS 2010

Gráfica N° 15. Áreas aferentes de la escarpa occidental de Bucaramanga



Fuente: EMPAS - 2010

Gráfica N° 16. Áreas aferentes del Colector Suratá



Fuente: Estudio PTAR Norte

3.1.4.2 Nuevas áreas urbanas

La formulación del POT 2013 - 2027, propone la clasificación de nuevas áreas urbanas, soportado en:

- Las áreas que se sustraen del DMI a partir de la actualización y posterior ajuste del Distrito de Manejo Integrado – DMI, constituyen en un soporte, para que la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga 2013 - 2027, les asigne una

clasificación de suelo, usos y tratamientos urbanísticos, a partir de los lineamientos de manejo formulados por la autoridad ambiental.

- El Plan de saneamiento básico y manejo de vertimientos - PSMV (2008 – 2017), Resolución 494 del 18 de junio de 2009, expedida por la CDMB.

- Plano del servicio de alcantarillado expedido por la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P – EMPAS, para la zona urbana del Municipio de Bucaramanga, 2013.

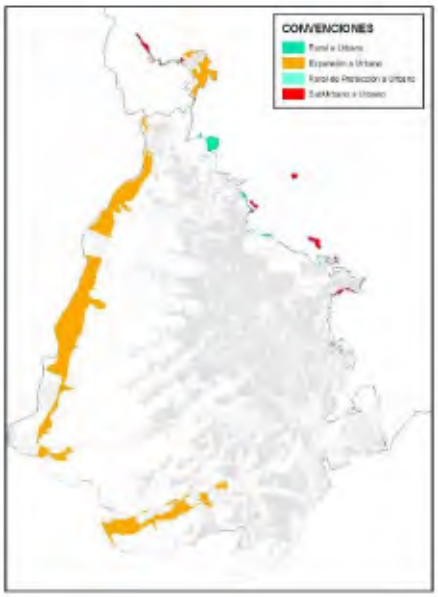
- Actualización de la información relacionada con el perímetro del servicio de agua potable expedido por la Empresa del Acueducto de Bucaramanga, para la zona urbana del Municipio de Bucaramanga, 2013.

- A partir de los resultados presentados por el Estudio de "evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo" del Barrio El Pablón, se incorporan y consolidan al perímetro urbano 432 viviendas, de las cuales 179 viviendas se consolidan pero con restricciones.

- Los estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la comuna 14 y algunos sectores de las comunas 9, 10 y 11 elaborados por la CDMB y la Alcaldía de Bucaramanga.

- Planes parciales de expansión urbana que fueron adoptados por Decretos Municipales: Estación Norte (Villa de San Ignacio) por Decreto No. 136 (23-10-2006), Mirador de Los Colorados por Decreto No. 098 (24-07-2006), Complejo Industrial y de Servicios por Decreto No. 041 (00-03-2007), Centro Nacional Tecnomecánico – CNT por Decreto No 0012 (26-01-2007), Mega Colegio Los Colorados por Decreto No. 0029 (12-02-2010), Servicios El Pantano, Decreto No. 0142 (11-07-2013).

Gráfica N° 17. Localización de las nuevas áreas urbanas



Fuente: SIG – POT 2013 - 2027

3.1.5 Actualización del perímetro de servicio público sanitario

Tomando como soporte el perímetro sanitario del servicio de alcantarillado expedido por la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P (EMPAS), para la zona urbana del Municipio de Bucaramanga, el Plan de saneamiento básico y manejo de vertimientos - PSMV 2008-2017 (Resolución 494 del 18 de junio de 2009, expedida por la CDMB) y el perímetro de servicio definido por la empresa de acueducto de Bucaramanga, se actualiza el perímetro sanitario y se incorporan las siguientes nuevas áreas al perímetro urbano:

- ✓ Las áreas localizadas en el sector oriental de colorados, clasificadas como de expansión urbana en el POT vigente.

- ✓ El Plan de saneamiento básico y manejo de vertimientos - PSMV 2008-2017, Resolución 494 del 18 de junio de 2009, expedida por la CDMB.

- ✓ Por actualización cartográfica, se precisa conjuntamente con EMPAS el trazado del perímetro sanitario, lo que conlleva la inclusión al suelo urbano de algunas áreas periurbanas ya construidas.

- ✓ Redefinición del perímetro o limite del DMI, localizado dentro de la comprensión municipal de Bucaramanga, Girón y Floridablanca del Departamento de Santander, adoptado a través del Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 del 17 de Diciembre de 2010, ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 del 11 de Octubre de 2012 y homologación mediante Acuerdo No. 1246 del 31 de Mayo de 2013).

- ✓ El Plan de saneamiento básico y manejo de vertimientos - PSMV 2008-2017, Resolución 494 del 18 de junio de 2009, expedida por la CDMB.

- ✓ Plano del servicio de alcantarillado expedido por la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P (EMPAS), 2013

- ✓ Actualización de la información relacionada con el perímetro del servicio de agua potable expedido por la Empresa del Acueducto de Bucaramanga, para la zona urbana del Municipio de Bucaramanga.

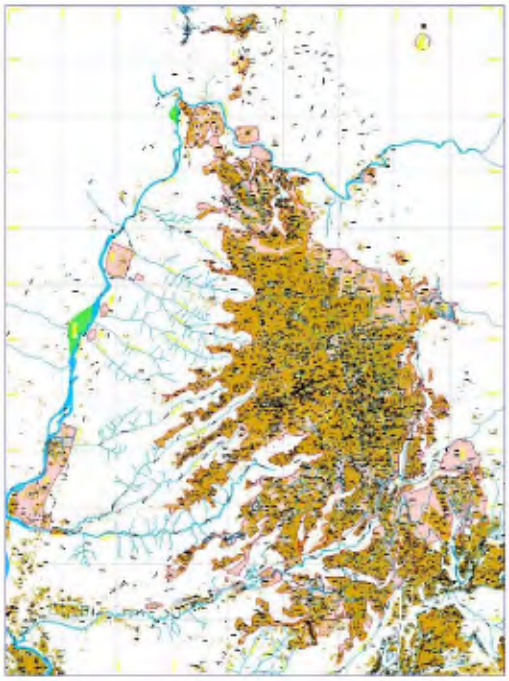
- ✓ Los estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la comuna 14 y algunos sectores de las comunas 9, 10 y 11 elaborados por la CDMB y la Alcaldía de Bucaramanga.

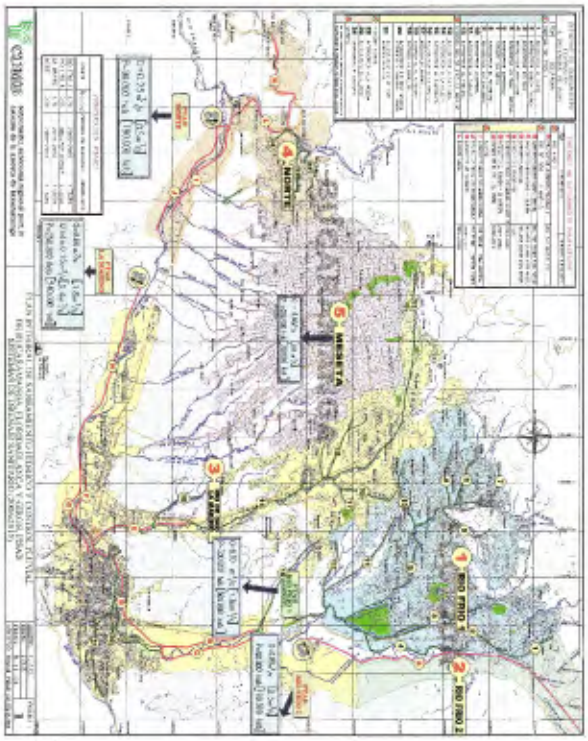
- ✓ Asentamientos informales por contar con la disponibilidad del servicio de alcantarillado.

- ✓ Suelos de expansión urbana localizados sobre el Valle La Iglesia y el Valle de Rio de Oro y la zona industrial, por contar con infraestructura vial, servicio de acueducto, servicio de alcantarillado, y estar rodeada de desarrollos urbanísticos ya consolidados.

  La anterior propuesta se realiza, considerando que sobre estos valles se venían desarrollando planes parciales en predios con extensiones muy pequeñas, sometidas a trámites rigurosos y altos costos para su aprobación.

Gráfica N° 18. Comparativo perímetros sanitarios 2005- 2013

Perímetro sanitario 2005	Perímetro sanitario 2013
	
Fuente: CDMB 2005	Fuente: EMPAS 2013



PSMV 2008 - 2017

3.2 Ajustes en las actuaciones y tratamientos urbanísticos

El numeral (1.2) del Artículo 15 de la Ley 388 y el Articulo 1 de la Ley 902 de 2004, clasifican como normas estructurales, "..*Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo..*".

Producto del seguimiento y evaluación Decreto 078 de 2008 y de la verificación en campo, se describen los motivos por los cuales se considera necesario actualizar y complementar las normas urbanísticas relacionadas con las actuaciones y tratamientos urbanísticos, que son fundamentales para las expectativas de construcción del modelo de ordenamiento estructural y espacial del municipio:

- ✓ Existe la necesidad de actualizar las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, a la luz de los nuevos marcos regulatorios nacionales.
- ✓ Se presenta una desarticulación ente los tratamientos y las normas urbanísticas
- ✓ La clasificación de los Tratamientos del POT vigente se encuentran desactualizados
- ✓ Se requiere articular la nueva reglamentación urbanística con los proyectos municipales, metropolitanos y nacionales.

Producto del análisis de cada uno de los diferentes tratamientos vigentes (Decreto 078 de 2008), de la caracterización de las diferentes áreas de la ciudad y de las condiciones que deben cumplir cada uno de ellos, se concluye lo siguiente:

A. Tratamiento de Actualización Tipo 1[16]

- ✓ La transformación de las zonas con tratamiento de actualización 1 es notoria y evidente, dada la actividad edificatoria de construcciones de multifamiliares de 10 y más pisos, aspecto que se confirma en el número de licencias otorgadas durante los últimos años.

- ✓ En el diseño de las edificaciones se han aplicado los máximos índices de construcción permitidos en zonas con tratamiento de actualización 1, de acuerdo a las dimensiones de los lotes; sin embargo no se consideran en la proyección y planificación de las zonas las variables como densidad de población, densidad de vivienda y su incidencia en el territorio

- ✓ La implementación y desarrollo de los sectores con tratamiento de Actualización Tipo 1, presentan condiciones de saturación en algunas áreas por cuanto no se considera variables que inciden en el proceso de planificación, como la capacidad de soporte de

[16] Artículo 259°. Del Tratamiento de Actualización Tipo 1. Es aquel orientado a los sectores con predios o lotes edificables no edificados o inmuebles susceptibles de ser demolidos para su reedificación o para su adecuación, situados en las zonas urbanas desarrolladas en los cuales se adopten normas que difieran con las normas originales del sector.
Parágrafo 1. Este tipo de actualización es aplicable a conjuntos que bajo el régimen de copropiedad permiten la modificación de predios individuales o colectivos sin afectar la densidad habitacional e índices de ocupación existentes.

la infraestructura vial, los servicios públicos, el manejo del espacio público entre otros aspectos. Así mismo, no plantea ningún tipo de obligaciones urbanística en estos sectores para la nueva población, de tal forma que permitan suplir las demandas de espacio públicos y equipamientos que requiere la comunidad.

B. Tratamiento de Actualización Tipo 2[17]

- ✓ Se enfoca su desarrollo a la reedificación, sujeto a realizar estudios detallados de amenaza según los lineamientos técnicos ambientales establecidos por la autoridad ambiental. Corresponde a zonas desarrolladas de la ciudad, ubicadas al oriente en los barrios Pan de Azúcar bajo, Cedros, jardín, altos de Cabecera, altos de Lago y lagos del Cacique.

- ✓ La actividad edificatoria de construcciones que superan los 10 pisos es evidente. En algunos casos se han realizado estudios de precisión cartográfica y EDARFRI con el fin de levantar la restricción de uso. El proceso constructivo se ha dado predio a predio o englobe de 2 y máximo 3 predios

- ✓ Las normas de edificabilidad relacionadas con los índices de ocupación y construcción, reglamentan los mismos parámetros para los diferentes polígonos en este tratamiento, sin considerar el tamaño de los predios, frentes y otras condicionantes.

C. Tratamiento de Conservación[18]

- ✓ Se considera necesario revisar e incluir la Ley modificatoria de la Ley General de Cultura, y su Decreto reglamentario (Ley 1185 de 2008), y su decreto reglamentario Decreto 763 de 2009).

D. Tratamiento de Consolidación[19]

---

[17] Artículo 260°. Del Tratamiento de Actualización Tipo 2. Es aquel orientado a los sectores localizados en suelo urbano, con desarrollo planificado, situados en zonas que por sus características geológicas, geotécnicas y morfológicas, no permiten garantizar la estabilidad de proyectos de desarrollo urbano (zona geotécnica 2B), y/o zonas de bajo comportamiento geomecánico (zona geotécnica 9), que representa un riesgo físico para las comunidades que las habitan y que a juicio de las autoridades competentes pueden ser reubicadas.

Se deben realizar estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo a los asentamientos humanos, a fin de determinar proyectos y obras de prevención y mitigación de dicho riesgo y/o definir parámetros y directrices para la reubicación. Las condiciones para nuevos desarrollos en este tratamiento, se determinan con la realización de un estudio detallado de zonificación de amenazas geotécnico, con el objeto, de diseñar e implementar proyectos de prevención y mitigación de riesgo y con las determinantes que establezca la autoridad ambiental.

[18] Del Tratamiento de Conservación (C). Es aquel orientado a los sectores o inmuebles localizados en suelo urbano, los cuales por su valor histórico, patrimonial o testimonial, requieren normas para proteger su espacio urbano, sus usos y estructuras actuales

[19] Artículo 264°. Del Tratamiento de Consolidación. Es aquel orientado a los sectores habitados, localizados en suelo urbano, que por estar en zonas de características geológicas, geotécnicas y morfológicas, no permiten garantizar la estabilidad de desarrollo urbano; no se permite su crecimiento, fraccionamiento y desarrollo. Estos no permiten la construcción de viviendas adicionales. Se debe realizar estudios tendientes a determinar las zonas de amenaza por deslizamiento, diseñar y construir las obras de estabilización y control.

- ✓ Se clasifica el tratamiento de Consolidación como parte del grupo de zonas de Desarrollo Incompleto, así mismo en la definición del tratamiento establece que no se permite la construcción de viviendas adicionales, por estar localizados en zonas de características geológicas, geotécnicas y morfológicas que no garantizan la estabilidad de desarrollo urbano; tampoco permite su crecimiento, fraccionamiento y desarrollo; definiciones que van en contraposición o difieren con el propósito del concepto de Consolidación establecida en las normas Nacionales.

- ✓ Define como parámetros para el desarrollo de los sectores de consolidación realizar estudios tendientes a determinar las zonas de amenaza por deslizamiento, diseñar y construir las obras de estabilización y control.

- ✓ Este tratamiento se localiza en barrios ubicados con límites de la escarpa occidental, sobre la Quebrada la iglesia, y puntualmente en algunos sectores del Norte y zona sur – oriental, que por sus características geológicas, geotécnicas y morfológicas, no permiten su crecimiento, fraccionamiento y desarrollo; por ello, su proceso urbanístico está limitado por la dificultad para su intervención, aspectos que difieren con el propósito del concepto de Consolidación establecida en las normas Nacionales.

E. Tratamiento de Mejoramiento, Sustitución o Traslado

- ✓ La normatividad del Tratamiento de Mejoramiento, Sustitución o Traslado no fue implementada durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial, por lo tanto la aplicación de los parámetros normativos para el desarrollo urbano se fundamenta en las normas generales o comunes aplicables a todos los tratamientos, sin existir un manejo diferenciado del territorio.

- ✓ Se presentan subsectores que fueron planificados o tuvieron un proceso urbanístico, pero que tienen actualmente deficiencias en su infraestructura de espacio público, infraestructura vial y equipamientos.

  Todos los sectores con este tratamiento, tienen restringida la edificabilidad ya que los índices de construcción y ocupación vigentes no aplican, motivo por el cual en los sectores de desarrollo formal en la zona norte de la ciudad, se evidencia un deterioro de las edificaciones dada la dificultad de tramitar permisos y en los sectores informales se aprecia un fuerte proceso constructivo en altura, ilegalidad en la tenencia de los predios e incrementado los factores de riesgo. La delimitación de algunas zonas con deficiencias en sus infraestructuras y conformación urbana, quedaron inscritos en otros polígonos como es el tratamiento de Consolidación antes descrito.

- ✓ Los polígonos con tratamiento de mejoramiento integral reúnen condiciones y presentan características aplicables a este tratamiento, sin embargo no se establecen modalidades de acuerdo con los requerimientos de sus características y su conformación urbana.

F. Tratamiento de Mejoramiento Integral

- ✓ Es aquel orientado a los sectores localizados en el suelo urbano con desarrollo incompleto no planificado, situados en zonas carentes de espacio público y

equipamiento comunal, que para la realización de proyectos de desarrollo urbano deben elaborar estudios geotécnicos detallados que permitan determinar las limitaciones geotécnicas y construir las obras de control, estabilización y manejo, que por tanto requieren de acciones integrales para alcanzar sus niveles de desarrollo normal tanto en las viviendas como su entorno.

- ✓ Éste tratamiento se aplicará a las áreas homogéneas del sector urbano posterior a la realización de los estudios de geotécnia que se realicen para los tratamientos de mejoramiento sustitución o traslado y consolidación.

G. Tratamiento de Incorporación

- ✓ Es aquel orientado a los sectores localizados en el suelo de expansión urbana, los cuales deben ser incorporados progresivamente al área urbana, por medio de planes parciales.

H. Tratamiento de Desarrollo

- ✓ En los años de vigencia del plan, no se han desarrollado en su totalidad los lotes libres urbanizables disponibles con este tratamiento. No obstante existen factores que limitan en desarrollo de estas áreas como: Afectación por fenómenos de inundación en el polígono occidental margen del río de Oro y remoción en masa en la zona norte; y asentamientos informales en el sector de colorados altos y disponibilidad de servicios públicos por cota.

I. Tratamiento de Renovación Urbana

- ✓ La norma vigente permite el desarrollo de construcciones predio a predio sin limitante de áreas de construcción y de suelo, desvirtuando el propósito del tratamiento y obstaculizando la planificación integral por plan parcial

- ✓ Los polígonos a los cuales se les asigna el tratamiento de renovación, mantienen las características por las cuales fue asignado el tratamiento, es decir son zonas con cierto deteriorado y conflicto funcional. Lo anterior no significa que estos sectores hayan permanecido estancados o que la norma del POT los haya congelado. Ya que la normatividad permite el desarrollo individual predio a predio de los sectores sin limitante en el área del lote, ni en los metros cuadrados construidos. El polígono o sector de renovación de la Rosita – Concordia, aunque tiene aprobado el respectivo plan parcial, éste aún no se ha desarrollado..

- ✓ La implementación y desarrollo de sectores de renovación presentan dificultad como: Los polígonos de renovación son superficies extensas, la estructura predial de los diferentes sectores es muy fraccionada, alto número de propietarios de inmuebles hace complejo y dificulta el desarrollo, alta inversión del sector del privado, y la norma vigente permite el desarrollo de construcciones predio a predio sin limitante de áreas de construcción y de suelo, desvirtuando el propósito del tratamiento y obstaculiza la planificación integral por plan parcial.

J. Tratamiento de Preservación ambiental y Urbana

- ✓ Se delimitan en este tratamiento áreas de parques, edificaciones institucionales y zonas dotacionales ubicadas en el sector fundacional de la ciudad. Se orientan a mantener el espacio público, los usos y estructuras. Sin embargo las características de las edificaciones requieren para su manejo la aplicación de otro tipo de tratamiento. Así mismo esta categoría difiere con las categorías del orden nacional.

K. Protección ambiental

- ✓ Corresponde a sectores de la ciudad destinados a la protección ambiental, hacen las áreas que pertenecen al sistema orográfico e hídrico urbano, Distrito de Manejo Integrado. Igualmente aplica para los suelos urbanos no urbanizados afectados por el estudio de Zonificación Sismogeotécnica Indicativa. Estas categorías mezclan el manejo ambiental y la clasificación del territorio como suelos de protección urbana. Categoría que no debe involucrarse en el tema de tratamientos.

L. Recuperación integral

- ✓ Zonas de desarrollos espontáneos que por su relativo riesgo no permite mayores fraccionamientos prediales

3.2.1 Actualización de las normas urbanísticas a la luz de los nuevos marcos regulatorios nacionales

Las normas del Plan de Ordenamiento Territorial requieren ser actualizadas con base en las reglamentaciones que en materia urbanística se han expedido a nivel nacional, en especial las que regulan:

- ✓ Planes Parciales: Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007
- ✓ Actuaciones de urbanización y los porcentajes mínimos de vivienda de interés social que se exigen en tales actuaciones: Decretos 4065 de 2008 y 4259 de 2007
- ✓ Manejo de los bienes de interés cultural y los planes especiales de manejo y protección: Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009
- ✓ Ordenamiento del suelo rural: Decretos 097 de 2006, 3600 de 2007, 4066 de 2008 y 1069 de 2009)
- ✓ Estándares urbanísticos: Decreto 798 de 2010
- ✓ Zonas de reservas viales: Ley 1228 de 2008
- ✓ Reglamentación sobre licencias urbanísticas: Decreto 1469 de 2010
- ✓ Ley 1523 de 2012: política nacional de gestión del riesgo
- ✓ Ley 1537 de 2012: promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda
- ✓ Ley 1551 de 2012: modernizar la organización y funcionamiento de los municipios.

Así mismo, producto del seguimiento y evaluación realizada a las normas urbanas relacionadas con edificabilidad del POT vigente (Decreto 078 de 2008), se pudo apreciar que los contenidos normativos del componente rural no se ajustan rigurosamente a las exigencias establecidas en el Decreto 879 de 1998.

3.2.2 Desarticulación entre los tratamientos y las normas urbanísticas

Existe desarticulación ente los tratamientos y las normas urbanísticas por cuanto en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, la norma urbanística no se desarrolla en función de los tratamientos. Esta situación debe corregirse por cuanto los Decretos nacionales 2181 de 2006 y 4065 de 2008, definen el concepto de tratamiento como el manejo diferenciado del territorio teniendo en cuenta las distintas características físicas de las zonas que son objeto de reglamentación.

El numeral (14) artículo 2 del Decreto 2181 de 2006 (Junio 29), y en el numeral (6) artículo 2 del Decreto 4065 de 2008 (octubre 24)[20], definen los tratamientos urbanísticos, como "*..las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana...*"

El artículo 250° del Decreto municipal 078 de 2008, define los tratamientos urbanísticos, como "*..decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, mediante las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada..*".

Por lo anterior, se estima conveniente redefinir el término de "Tratamiento", de la siguiente manera: "...Los tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, atendiendo las características físicas de cada zona y establecen las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión..."

3.2.3 Actualización en la clasificación de los Tratamientos

El numeral (14) artículo 2 del Decreto 2181 de 2006 (Junio 29), y en el numeral (6) artículo 2 del Decreto 4065 de 2008 (Octubre 24)[21], clasifican los tratamientos urbanísticos, en "...D*esarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral...*"

Por su parte, en el artículo 250 del Decreto municipal 078 de 2008 del POT de Bucaramanga, se clasifican los siguientes tratamientos urbanísticos,

[20] Por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.

[21] Por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.

Cuadro N° 8. Tratamientos POT Bucaramanga - Decreto 078 de 2008

Zona	Tratamiento
Desarrolladas	Tratamiento de Conservación (C) Tratamiento de Actualización Tipo 1 Tratamiento de Actualización Tipo 2 Tratamiento de Renovación Urbana (RU) Tratamiento de Preservación Ambiental y Urbana
Desarrollo Incompleto	Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI) Consolidación Mejoramiento ó Sustitución o Traslado (ST
Sin Desarrollar	Tratamiento de Incorporación Tratamiento de Desarrollo
Características ambientales	Protección Ambiental Recuperación Integral

Fuente: Decreto Municipal 078 de 2008

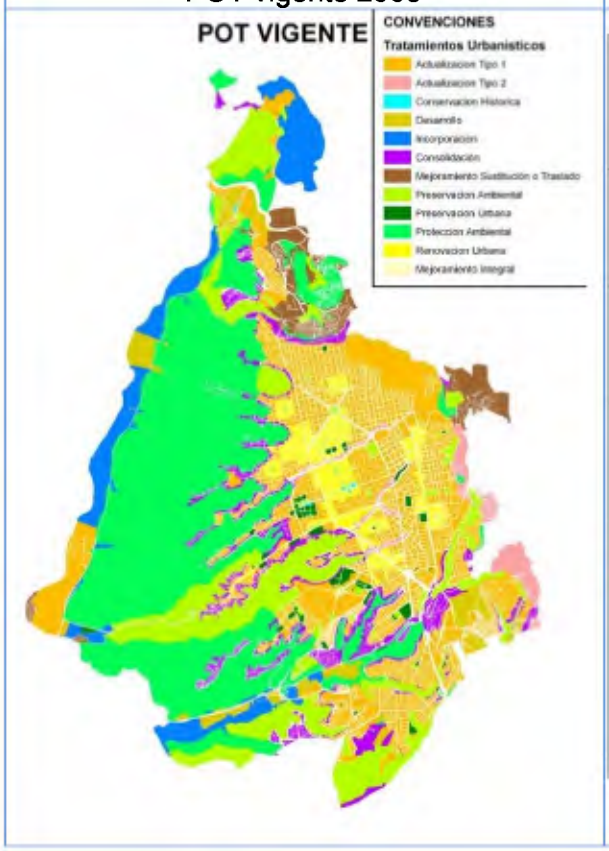
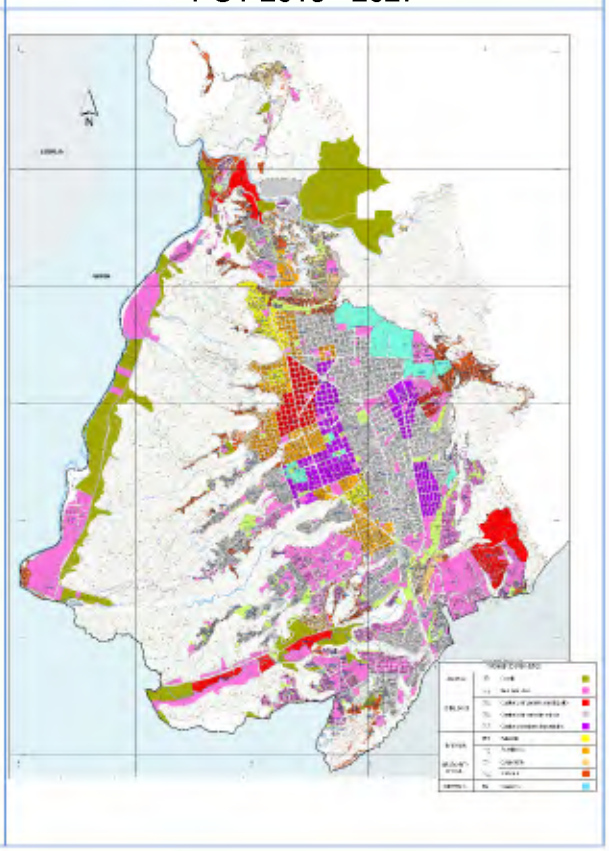
Comparando los 12 tratamientos adoptados en el Decreto Municipal 078 de 2008, con los cinco (5) tratamientos urbanísticos establecidos en los Decretos nacionales, se crea la necesidad de actualizar la clasificación de los tratamientos propuestos por el POT, por cuanto los tratamientos vigentes no corresponden ni en concepto ni en su desarrollo a los tratamientos urbanísticos definidos a nivel nacional.

Cuadro N° 9. Tratamientos municipales y nacionales

POT Bucaramanga 2008	Decretos Nacionales
1. Tratamiento de Conservación (C) 2. Tratamiento de Actualización Tipo 1 3. Tratamiento de Actualización Tipo 2 4. Tratamiento de Renovación Urbana (RU) 5. Tratamiento de Preservación Ambiental y Urbana 6. Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI) 7. Consolidación 8. Mejoramiento ó Sustitución o Traslado (ST 9. Tratamiento de Incorporación 10. Tratamiento de Desarrollo 11. Protección Ambiental 12. Recuperación Integral	1. Desarrollo 2. Consolidación 3. Renovación urbana 4. Conservación 5. Mejoramiento integral

Fuente: Elaboración propia

Gráfica N° 19. Comparativo Tratamientos vigentes y propuestos

POT vigente 2008	POT 2013 - 2027
	

Fuente: SIG – POT 2013 – 2027

3.2.4 Articulación con los proyectos municipales, metropolitanos y nacionales

- ✓ Es necesario articular, la nueva reglamentación urbanística con los proyectos que tiene previsto el Municipio (nuevas centralidades urbanas, proyectos viales y de espacio público, Cablelínea, y planes parciales de renovación urbana, entre otros)

- ✓ Es necesario, actualizar la normativa urbana del área de influencia del sistema de transporte masivo del sistema Metrolínea para que la inversión pública que se ha ejecutado y se proyecta invertir, se articule con una correcta planificación urbana de forma tal que entre ambas propicien la transformación de dichos corredores convirtiéndolos en polos y ejes de desarrollo que generen transformación urbana.

- ✓ Es necesario estructurar el sistema de movilidad del municipio y articular su desarrollo, con la realidad de los proyectos viales que viene desarrollando el gobierno nacional y local.

3.3 Actualización y precisión de la normatividad que regula los sistemas estructurantes del territorio

El "Capítulo 1. Sistemas estructurantes del territorio" del Decreto 078 de 2008 del POT de Bucaramanga, establece cuatro sistemas estructurantes para el territorio municipal, ordenados en los siguientes cuatro sub capítulos:

- ✓ Sub Capítulo 1. Sistema vial general
- ✓ Sub Capítulo 2. Sistema de servicios públicos
- ✓ Sub Capítulo 3. Sistema general de espacio público
- ✓ Sub Capítulo 4. Áreas de protección

Dentro de los anteriores sistemas, el Decreto 078 de 2008 proponen los siguientes subsistemas así:

Cuadro N° 10. Sistemas estructurantes propuestos por el POT

Sistema		Subsistemas
1.	Vial general	Sistema Vial
		Sistema de Transporte
2.	Servicios públicos	Agua potable
		Alcantarillado
		Energía eléctrica
		Aseo
3.	Espacio público	Sistema hidrográfico
		Sistema orográfico
		Sistema de elementos constitutivos del Patrimonio: Arquitectónico, Histórico, Cultural, Ambiental y Urbanístico
4.	Áreas de protección	Protección de la Cuenca
		Protección de las Rondas de Fuentes Hídricas
		Amenazas Naturales

Fuente: Decreto 078 de 2008

El Artículo 20 del Decreto nacional 879 de 1998 (Mayo 13)[22], relacionado con la forma como los acuerdos municipales deben presentar los planes de ordenamiento territorial, establece que los POT deben incluir en su articulado, "*...las características básicas, dimensiones y localización de los sistemas estructurantes del territorio municipal, tanto en su parte urbana como rural*": plan vial y de transporte, los planes para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, el plan del espacio público y su articulación con el sistema de soporte ambiental municipal, la estructura y la localización de equipamientos colectivos y los programas de vivienda necesarios para atender la demanda municipal.

Igualmente, y de conformidad con lo establecido en el numeral (13) del Artículo 2º del Decreto 2181 de 2005, se complementa la definición de los sistemas generales o estructurantes, estableciendo que: "*...corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes*

[22] Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial.

públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial..".

Por lo anterior, se estima conviene ordenar e incluir nuevas terminologías para reclasificar los sistemas estructurantes del territorio propuestos en el POT de Bucaramanga, observando que:

- ✓ Dentro del sistema de espacio público se incluyó el sistema hídrico y orográfico del territorio, los cuales constituyen elementos del sistema ambiental o estructura ecológica principal urbana del municipio.
- ✓ El patrimonio urbano construido se incluyó dentro del sistema de espacio público.
- ✓ Con la expedición de las vigentes reglamentaciones a nivel nacional, se estima conveniente renombrar e incluir las nuevas terminologías y categorías aplicadas a los sistemas generales del territorio, tales como: Sistema de movilidad (Ley 1083 de 2006), y estructura ecológica principal (Decreto 3600 de 2007).

La propuesta de reclasificación de los sistemas estructurantes, estaría conformada de la siguiente manera:

Cuadro N° 11. Reclasificación de los sistemas estructurantes

Sistema	Subsistema	
Equipamiento		
Movilidad	Infraestructura vial general	Vías Nacionales y Regionales Vías Urbanas Vías Rurales
	Transporte	
	Estacionamientos y parqueaderos	
Servicios públicos	Agua potable Alcantarillado Energía eléctrica y Telecomunicaciones Gas natural domiciliario Aseo	
Espacio público	Elementos constitutivos	Componentes Naturales Componentes Construidos
	Elementos complementarios	Componentes de la vegetación natural e intervenida Componentes del amoblamiento urbano
Estructura ecológica principal	Áreas de conservación y protección ambiental	Sistema Nacional de Áreas Protegidas (definición, zonificación en el componente general)
		Áreas de especial importancia ecosistémica
	Áreas de articulación y encuentro	Parques regionales Parques metropolitanos

Fuente. Elaboración propia

Para actualizar los sistemas estructurantes del territorio, se considera necesario precisar la normativa relacionada con:

- ✓ La incorporación en el componente general del los equipamientos como un sistema estructurante del territorito, en razón a que en el componente urbano del POT, los

equipamientos figuran como un sistema estructurante del modelo urbano.

- ✓ La conformación del sistema de movilidad, a partir de la articulación y armonización de los subsistemas vial, transporte y estacionamientos.

- ✓ La actualización del sistema de servicios públicos, partiendo de las acciones y obligaciones que deben cumplir los prestadores de servicios públicos dando claridad sobre su alcance toda vez que en el componente general del Plan se definieron una serie de acciones a ejecutar que posteriormente en el componente urbano se convirtieron en políticas.

- ✓ La conformación del sistema de espacio público, que debe diferenciar el manejo del espacio público construido del manejo del espacio público que hace parte del sistema ambiental, por cuanto dentro del actual sistema de espacio público se incluyó el sistema hídrico y orográfico del territorio los cuales constituyen elementos del sistema ambiental o estructura ecológica principal. Igualmente el patrimonio urbano construido se incluyó dentro del sistema de espacio público cuando en realidad hace parte del tratamiento de conservación.

- ✓ El desarrollo de la estructura ecológica principal que incluirá las categorías de uso y manejo definidas en las normas nacionales, con las precisiones concertadas con la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB así como con los planes de manejo y ordenamiento de las cuencas hidrográficas POMCAS expedidos por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, según los siguientes Acuerdos del Consejo Directivo de la CDMB:

  - Acuerdo No. 1101 de octubre 31 de 2007: Subcuenca hidrográfica Río Suratá (Suratá alto, Vetas, Charta, Tona)
  - Acuerdo No. 1113 de Febrero 19 de 2008: Subcuenca geográfica Río de Oro
  - Acuerdo No. 1081 del 23 de febrero de 2007: Subcuenca hidrográfica Lebrija Alto (Micro cuencas: Ángula-Lajas, La Honda y El Aburrido).

3.3.1 Sistema de equipamientos

El Decreto Municipal 078 de 2008 del POT de Bucaramanga, a partir de los Artículos 115 al 121 del Componente Urbano, clasifica los "equipamientos o dotacionales urbanos" como un "Sistema General" del Modelo Territorial Urbano, al igual que establece su concepto, política de localización, objetivos, clasificación, y una normativa general aplicable; a su vez, en el componente rural del mencionando acuerdo, a partir de los artículos 337 al 339, se establece el "equipamiento" como un sistema rural del Modelo Territorial Rural, junto con su definición, localización y configuración de los "Equipamientos rurales por unidades de servicios".

Soportados en que el componente general del POT no incorpora los "equipamientos" como un sistema estructurante del Modelo Territorial de Bucaramanga, y que en los componentes urbano y rural del POT, el equipamiento aparece catalogado como tal; en la presente formulación del POT 2013 - 2027, se propone incorporar los "equipamientos" como un sistema estructurante del Modelo Territorial General del Plan de Ordenamiento Territorial, de tal manera que se abarque la totalidad del territorio municipal.

Por lo anterior, a partir de la formulación del POT 2013 - 2027, el sistema de equipamientos será asumido como el conjunto de espacios y edificios que conforman la red de servicios sociales, culturales, de seguridad y justicia, comunales, de bienestar social, de educación, de salud, de culto, deportivos y recreativos, de administración pública y de servicios administrativos o de gestión de la ciudad, que se disponen de forma equilibrada en todo el territorio del municipio y que se integran funcionalmente y de acuerdo a su escala de cubrimiento con las centralidades urbanas.

3.3.2 Sistema de movilidad

Dentro de las normas urbanísticas estructurales definidas en el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, se incluyen entre otras "..las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo..".

Con base en lo establecido en la Ley 1083 de 2006 (Julio 31)[23] se debe dar prelación a la movilización en modos alternativos de transporte[24], para lo cual los municipios deben formular y adoptar Planes de Movilidad en los términos del literal a) del artículo 9o de la Ley 388 de 1997 y la Ley 1083 de 2006.

Posteriormente, con la expedición de Decreto 798 de 2010 (marzo 119)[25] se reglamentan "..los estándares urbanísticos básicos para el desarrollo de la vivienda, los equipamientos y los espacios públicos, necesarios para su articulación con los sistemas de movilidad, principalmente con la red peatonal y de ciclorrutas que complementen el sistema de transporte ..." .

El Decreto Municipal 078 de 2008 del POT, en el artículo 11 define dentro de las estrategias territoriales del componente general, la movilidad es un elemento estructurante de integración en el territorio y articulado a los corredores regionales, nacionales e internacionales. Así mismo, en el artículo 13 "de la estrategia de movilidad", define las acciones necesarias para implementar la estrategia; sin embargo no establece la movilidad como un sistema estructurante.

En el artículo 35 del componente general, dentro del capítulo 1 "sistemas estructurantes del territorio", define el sistema vial general, centrándose en la red vial y el transporte, pero no define a la movilidad como un sistema estructurante que se articula con los diferentes medios y modos de transporte de pasajeros y carga, ni establece sus componentes constitutivos

Por lo anterior, se considera necesario proponer la movilidad como un sistema que integra todos los componentes o subsistemas relacionados con los medios de desplazamiento urbano: a pie, en automóvil, en transporte público, en bicicleta o motocicleta (red peatonal, las ciclorrutas, las rutas de transporte público y tráfico sobre ejes viales, terminales, los

[23] Por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones
[24] entendiendo por estos el desplazamiento peatonal, en bicicleta o en otros medios no contaminantes, así como los sistemas de transporte público que funcionen con combustibles limpios.
[25] Por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 1083 de 2006.

estacionamientos públicos, y las terminales de buses interurbanos de pasajeros y de carga), con los diferentes tipos de espacio público y vías urbanas y rurales del territorio, los cuales se encuentran incorporados en el POT de Bucaramanga.

El sistema movilidad debería estar conformado por los subsistemas vial, transporte, y estacionamientos y parqueaderos:

Cuadro N° 12. Sistema de movilidad

Sistema	Subsistema	
Movilidad	Infraestructura Vial general	Nacional y Regional Urbana Rural
	Transporte	
	Estacionamientos y parqueaderos	

Fuente: Elaboración propia

3.3.3 Sistema de servicios públicos

Producto del seguimiento y evaluación realizado al POT de Bucaramanga, se pudo establecer que:

- ✓ No se establecen los aislamientos normativos para las redes de energía eléctrica y de alcantarillado.
- ✓ Desactualización de los proyectos de abastecimiento y tratamiento de acueducto y alcantarillado.
- ✓ No se formularon sitios para la localización de escombreras

Por lo anterior se estima conveniente:

- ✓ Definir la cobertura de servicios de acueducto y alcantarillado
- ✓ Actualizar los proyectos para el abastecimiento y tratamiento de acueducto y alcantarillado (artículo 41)
- ✓ Redefinir las acciones del sistema de servicios públicos (artículo 39)
- ✓ Redefinir las políticas para la disposición de agua potable (artículo 42)
- ✓ Actualizar los planes y proyecto de alcantarillado (artículo 43)
- ✓ Modificar los objetivos del sistema de alcantarillado (artículo 44)
- ✓ Incorporar las normas "RETIE[26] para el aislamiento de las redes de energía eléctrica
- ✓ Definir suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos
- ✓ Proponer la localización de escombreras

3.3.4 Sistema de espacio público

En el Decreto 078 de 2008 del POT de Bucaramanga, dentro del sistema de espacio público se incluyó el patrimonio urbano construido y los sistemas hídrico y orográfico del territorio; estos últimos constituyen elementos de la estructura ecológica principal urbana del municipio.

[26] Rehabilitación de la red eléctrica para el cumplimiento de la inspección reglamentaria

De conformidad con lo establecido en el Decreto nacional 798 de 2010 (marzo 119)[27], se crea la necesidad de articular los espacios públicos con los sistemas de movilidad (artículo 5), principalmente con la red peatonal y de ciclorrutas que complementan el sistema de transporte.

Por lo anterior, se estima conveniente actualizar las normas urbanísticas relacionadas con espacio público y servicios públicos, soportado en que:

- ✓ El espacio público no se encuentra planificado a largo plazo
- ✓ Hay una desarticulación del espacio público con los sistemas estructurantes

Igualmente y producto del seguimiento y evaluación realizado a los usos del suelo urbano del POT vigente de Bucaramanga, se pudo establecer que:

- ✓ Falta de claridad en la generación y construcción del espacio público, producto de los procesos de urbanización
- ✓ Confusión entre generación y rehabilitación
- ✓ No hay políticas de recuperación y control
- ✓ No existen criterios claros para medir el espacio público efectivo
- ✓ Faltan vigilancia y control efectivo
- ✓ Falta de conciencia ciudadana
- ✓ Inexistencia del aprovechamiento económico del espacio público por parte del Municipio
- ✓ Índices bajos de espacio público por habitante.
- ✓ Falta de articulación entre los sistemas (Estructura Ecológica Principal, Sistemas de movilidad, servicios públicos y Áreas de Actividad)
- ✓ Es necesario generar espacio público a través de procesos de urbanización y de construcción (cesiones y compensaciones)
- ✓ Se requiere generar espacio público regional (Área Metropolitana)
- ✓ Se necesitan mecanismos de recuperación y control
- ✓ Se requiere diseñar programas de apropiación colectiva del espacio público
- ✓ Hay una desarticulación entre la gestión pública y privada para la vigilancia y control
- ✓ Se necesita del diseño de esquemas de aprovechamiento económico del espacio público (concesiones, arrendamientos, usos temporales, publicidad exterior visual)

El sistema de espacio público estaría conformado por el subsistema elementos constitutivos y elementos complementarios:

Cuadro N° 13. Clasificación del Sistema de Espacio Público

Subsistema	Componentes	Áreas		Elementos
Elementos Constitutivos	Naturales*	De preservación y conservación orográfica.		Montaña, taludes, laderas, colinas, mesetas y cerros.
		De preservación y conservación hídrica.		Relacionados con corrientes de agua y rondas.
		De interés ambiental		Áreas de especial importancia ecosistémica, etc..
	Construidos	Redes de	Peatonal	Perfiles viales.

[27] Por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 1083 de 2006.

		Infraestructura vial	Vehicular	Perfiles viales. Cruces e intersecciones.
			Modos Alternativos	Ciclorrutas Cables aéreos, etc..
		De articulación y de encuentro		Parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos; escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.
		Para la conservación y preservación cultural y arquitectónica		Obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos.
		Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada incorporadas como espacio público		Cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, cerramientos.
		Antejardines		Antejardines.
Elementos complementarios	Vegetación	Natural e Intervenida		Jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosque.
	Amoblamiento en zonas urbanas	Mobiliario y amoblamiento urbano.		De comunicación, organización, ambientación, recreación, servicio, salud e higiene, seguridad; los demás contenidos en el MEPB.
		Señalización		Nomenclatura domiciliaria, señalización vial, fluvial, férrea y área; los demás contenidos en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga.
* Desarrollado en la Estructura Ecológica Principal - Componente General				

Fuente: Elaboración propia

3.3.5 Estructura ecológica principal como sistema estructurante del territorio

El POT de Bucaramanga, clasifica la estructura ecológica principal como un elemento del espacio público, y no como un sistema estructurante del territorio; El Decreto municipal No. 078 de 2008 en sus artículos 57 y 59, establece como elementos del espacio público del territorio los sistemas hidrográfico y orográfico; y posteriormente en los artículos 67 y 68, relaciona las áreas de reserva, conservación y protección del territorio, como elementos del espacio público.

Por su parte, el Decreto nacional 2372 de 2010 (Julio 01)[28], establece las siguientes categorías de áreas protegidas que conforman el Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP: 1. Áreas Protegidas Públicas: a) Las del Sistema de Parques Nacionales Naturales, b) Las Reservas Forestales Protectoras, c) Los Parques Naturales Regionales, d) Los Distritos de Manejo Integrado, e) Los Distritos de Conservación de Suelos, f) Las Áreas de Recreación. 2. Áreas Protegidas Privadas: g) Las Reservas Naturales de la Sociedad Civil.

Dentro de la anterior clasificación, el Distrito de Manejo Integrado (DMI) de Bucaramanga, pasará a conformar el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) y por ende la estructura ecológica principal del Municipio de Bucaramanga.

El Decreto 3600 de 2007, define la Estructura Ecológica Principal, como el "...conjunto de elementos bióticos y abióticos[29] que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.." [30]

A escala regional y metropolitana, se han desarrollado estudios que sirven como soporte, para delimitar la estructura ecológica principal del Municipio de Bucaramanga:

- ✓ Resolución de la CDMB No. 0001893 de 2010 (diciembre 31)[31].
- ✓ Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 del 17 de Diciembre de 2010, la autoridad ambiental actualiza el "Distrito de Manejo Integrado (DMI)", localizado dentro de la comprensión municipal de Bucaramanga, Girón y Floridablanca del Departamento de Santander, así como el ajuste realizado mediante Acuerdo 1230 de 2013.
- ✓ Estudio de caracterización de los Parques Metropolitanos Las Mojarras, Chapinero, Norte y la Cuellar, por parte del Área Metropolitana de Bucaramanga.
- ✓ POMCAS expedidos por la CDMB: Subcuenca hidrográfica Río Suratá (Suratá alto, Vetas, Charta, Tona); Subcuenca geográfica Río de Oro; y Subcuenca hidrográfica Lebrija Alto (Micro cuencas: Angula-Lajas, La Honda y el aburrido).
- ✓ Canalización y diseño parque lineal de la Quebrada la Iglesia. CDMB – Municipio de Bucaramanga.
- ✓ Zonificación de amenaza por movimientos en masa de algunas laderas del Municipio de Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta.

---

[28] Por el cual se reglamenta el Decreto Ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto Ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones.

[29] La ecología es la rama de las ciencias biológicas que se ocupa de las interacciones entre los organismos y su ambiente (sustancias químicas y factores físicos). Los organismos y todos los seres vivientes se agrupan como factores bióticos del ecosistema; y los factores químicos al igual que los físicos o elementos no vivientes, se agrupan como factores abióticos del ecosistema.

[30] Podemos deducir, que la Estructura Ecológica Principal tiene como base la estructura geomorfológica y biológica original y existente en el territorio, en el cual, los cerros orientales, el DMI, el Valle de Rio de Oro, la meseta de Bucaramanga, y las quebradas, entre otros elementos, entran a formar parte de la estructura basal del territorio del Municipio de Bucaramanga.

[31] Por la cual se establecen las Determinantes Ambientales para la elaboración, ajuste o modificación de los Planes (POT), Planes Básicos (PBOT) y Esquemas (EOT) de Ordenamiento Territorial de los Municipios del área de jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB), en sus etapas de adopción, modificación y revisión.

- ✓ Estudio de "evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo" del Barrio El Pablón, elaborado por la UIS
- ✓ Los estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la comuna 14 y algunos sectores de las comunas 9, 10 y 11 elaborados por la CDMB y la Alcaldía de Bucaramanga.

Con base en lo anterior podemos establecer que:

- ✓ Falta claridad conceptual sobre cómo se estructuró el tema ambiental en el POT vigente, ya que no se clasificó e integró el tema ambiental como un sistema de soporte municipal o como un sistema estructurante del territorio, ya que solo fue incorporado como una pieza del sistema de espacio público.
- ✓ Por lo anterior, se considera necesario incorporar la estructura ecológica principal (EEP) como uno de los fundamentos principales del ordenamiento territorial, y por ende como un sistema estructurante del territorio; partiendo de la concepción que el EEP como un conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.
  La Estructura Ecológica Principal tendría como base la estructura ecológica, geomorfológica y biológica original y existente en el territorio.
- ✓ Definir la estructura ecológica urbana: Parques urbanos, corredores ecológicos (rondas hídricas de protección de quebradas y ríos urbanos y franjas de aislamientos de los pie y borde de los taludes), DMI en suelo urbano y cerros orientales en suelo urbano.
- ✓ Incorporar los determinantes ambientales de la CDMB y determinantes de ordenamiento territorial y elementos articuladores regionales del área de jurisdicción de la CDMB
- ✓ Se considera necesario actualizar las normas aplicables a la clasificación y dimensionamiento de corrientes hídricas, con base en lo establecido en la Resolución de la CDMB No. 1294 de 2009 (diciembre 29)[32] .

La Estructura Ecológica Principal del municipio de Bucaramanga está constituida por las siguientes áreas que se identifican en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 14. Estructura Ecológica Principal

Categorías		Áreas	Localización
Áreas de conservación y protección ambiental	**Sistema Nacional de Áreas Protegidas SINAP**	Distrito Regional de Manejo Integrado (D.R.M.I)	Sector de los Cerros Orientales
			Escarpe Occidental de Bucaramanga
	Áreas de especial importancia ecosistémica	Zonas de Bosques húmedos	Zona norte de la Microcuenca El Aburrido, sur de la vereda San Pedro Alto, parte alta de la vereda Capilla Alta, filo de Magueyes, Al sur del municipio en los nacimientos de las Quebradas El Brasil y Campo Hermoso. En las vedas Retiro Grande

[32] "Por medio del cual se adopta el manual de normas técnicas para el control de erosión y para la realización de estudios geológicos, geotécnicos e hidrológicos en el área de jurisdicción de la CDMB"

			Acueducto y Retiro Chiquito.
		Zonas con tendencia a la aridez	Parte baja de las veredas Capilla Baja, Rosablanca, San Ignacio y La Sabana
		Áreas de nacimiento de agua y rondas hídricas	Quebradas, nacimientos en el territorio urbano y rural
		Áreas abastecedoras de acueducto	Microcuenca el Aburrido y Tona
Áreas de articulación y encuentro		Parques de escala metropolitana y regionales	▪ Sectores del escarpe occidental ▪ Sectores de los Cerros orientales ▪ Área de amortiguación del embalse de Bucaramanga

Fuente: Elaboración propia

3.4 Gestión del Riesgo

El presente apartado se desarrolla tomando como base los aspectos territoriales que se deben y pueden incorporar desde el Plan de Ordenamiento, según lo definido en la Ley 1523 de 2012, en especial la incorporación de estudios relacionados con amenaza, vulnerabilidad y riesgo[33], entre otros.

Así mismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, se clasifican como normas urbanísticas estructurales "...las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación..."

Producto del seguimiento y evaluación del POT de Bucaramanga, se pudo establecer la necesidad de:

- ✓ Incorporar los resultados de los estudios de:
  - i) Zonificación de la Amenaza por Movimientos en Masa de algunas laderas de los Municipios de Bucaramanga, Girón y Floridablanca; elaborado por Instituto Colombiano de Geología y Minería;
  - ii) Plan General de Control de la Erosión contratado por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga;
  - iii) Evaluación de Amenazas, Vulnerabilidad y Riesgo contratados por el Municipio de Bucaramanga.
  - iv) Estudios detallados de amenaza y/o riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones (EDARFRI), así como, las precisiones cartográficas que ha adoptados por el Municipio.
- ✓ Incorporar los lineamientos establecidos en el Decreto 926 del 19 de marzo de 2010, "Por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10", la cual actualiza el Reglamento Técnico de Construcciones Sismo Resistentes NSR 98. Posteriormente, el Decreto 2525 de 2010 (julio 13 de 2010), modifica el Decreto 926 de 2010 y se dicta otras disposiciones.
- ✓ Incluir o desafectar zonas reguladas como suelos de protección.
- ✓ Actualizar la zonificación de amenazas naturales.

[33] Definido como Gestión del riesgo, según la Ley 1523 de 2012.

- ✓ Implementar los aspectos territoriales de la gestión de riesgo, según lo establecido en la Ley 1523 de 2012.

Con el fin de incorporar la gestión del riesgo en el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, de ofrecer instrumentos al concejo municipal de gestión del riesgo y a su vez, para retroalimentar el plan municipal de gestión del riesgo, que permita ajustar la programación y ejecución de las acciones a emprender, es necesario precisar los aspectos que se enmarcan dentro del alcance del POT:

- ✓ Incorporación de zonas definidas como suelos de protección.
- ✓ Clasificación de las categorías del suelo rural
- ✓ Incorporación de los resultados de los estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo existentes y precisión de las áreas expuestas.
- ✓ Definición de restricciones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, en las diferentes zonas de la ciudad.
- ✓ Definición de suelo habilitado para la ejecución de proyectos de vivienda social.
- ✓ Definición de acciones estratégicas e instrumentos operativos en materia de gestión del riesgo

3.4.1 Inclusión de zonas reguladas como suelos de protección

Los resultados del proceso de seguimiento y evaluación de la ejecución del POT, permite establecer la necesidad de incorporar al suelo de protección ambiental las siguientes áreas:

- ✓ Predios adquiridos por la CDMB en el año 2001 en la vereda El Aburrido, con una extensión de 101 Ha, destinadas a la protección de la Microcuenca del acueducto urbano de Rionegro y veredas de Bucaramanga.

- ✓ Predios adquiridos por parte del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, para el proyecto del Embalse de Bucaramanga: 383,08 Has y en proceso de adquisición 118.10 Ha, igualmente el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga adquirió en limites con el municipio de Tona 1.299 Ha.

- ✓ Incluir los suelos de protección ambiental definidos en las precisiones cartográficas y los EDARFRI.

Igualmente se considera necesario actualizar la norma aplicable al suelo rural, soportado en la expedición de las recientes reglamentaciones a nivel nacional, regional y municipal:

- ✓ Decreto 2372 de 2010 (julio 1). Sistema Nacional de Áreas protegidas y sus categorías de manejo
- ✓ Acuerdo del Consejo Directivo de la CDMB No. 1194 (Diciembre 17 de 2010). Por el cual se actualiza el "Distrito de Manejo Integrado – DMI y el ajuste realizado en 2012.
- ✓ Decreto 3600 de 2007 (septiembre 20). Determinantes de ordenamiento del suelo rural
- ✓ Decreto 097 de 2006. Reglamentación de licencias urbanísticas en suelo rural
- ✓ Decreto 3641 de 2009 (septiembre 22). Clasificación de los usos industriales
- ✓ Decreto 4066 de 2008 (octubre 24). Áreas de actividad y tratamientos industriales, corredores viales suburbanos, y cesiones.
- ✓ Decreto 1069 de 2009 (marzo 31). I.O. en áreas de desarrollo restringido en suelo rural

- ✓ Resolución de la CDMB No. 0001893 de 2010 (diciembre 31) Por la cual se establecen las determinantes ambientales para la elaboración, ajuste o modificación de los POT.
- ✓ Resolución CDMB No. 1294 de 2009 (29 diciembre) Por medio del cual se adopta el manual de normas técnicas para el control de erosión y para la realización de estudios geológicos, geotécnicos e hidrológicos en el área de jurisdicción de la CDMB.
- ✓ 137 EDARFRI aprobados por la CDMB y adoptados por el Municipio

3.4.1.1 Clasificación de las categorías del suelo rural

El artículo 3 del Decreto 3600 de 2007[34] determina nuevas categorías del suelo rural, estableciendo que: "*..Para efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997, en el componente rural del plan de ordenamiento y en su cartografía se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido a que se refieren los artículos siguientes, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes..".*

El Decreto No. 2372 de 2010 (1 Julio), "..Por el cual se reglamenta el Decreto Ley 211 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto Ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones..".

Por lo anterior, se considera necesario modificar las categorías del suelo rural establecidos en el artículo 34°del Decreto municipal 078 del 11 de Junio de 200835, en Categoría de protección, desarrollo restringido y producción.

[34] "Los lineamientos establecidos en el Decreto 3600 de 2007 modificado parcialmente por los Decretos 4066 de 2008, 1069 y 3641 de 2009, constituyen para la revisión del POT de Bucaramanga determinantes o normas de superior jerarquía para el ordenamiento de su suelo rural, en razón a que el artículo 2 del Decreto 3600 de 2007 (septiembre 20), establece que: ".. Con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, en los procesos de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán dar cumplimiento a las determinantes que se desarrollan en el presente decreto, las cuales constituyen normas de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.."

[35] "..Por el cual se compilan los Acuerdos 034 de 2000 (Sept 27), 018 de 2002, 046 de 2003 y 046 de 2007 que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga..".

Gráfica N° 20. Categorías del suelo rural

Fuente: Elaboración propia

3.4.2 Actualización de las Amenazas Naturales

Los resultados del proceso de evaluación y seguimiento de la ejecución del POT, permite establecer la necesidad de:

- ✓ Reformular el mapa de amenazas rurales con base en los siguientes insumos: mapas de geología, geomorfología, pendientes, isoyetas e isotermas, procesos morfodinámicos, sistema de fallamiento, los cuales deben ser incorporados de conformidad con el Decreto 3600 de 2007.

- ✓ Actualizar la zonificación de amenazas urbanas, con base en análisis de recurrencia de eventos que hayan generado emergencia en el municipio, y factores externos que pueden detonar los fenómenos de remoción en masa e inundación, tales como precipitación y sismicidad, en esta evaluación es importante considerar frecuencia, o periodos de retorno de estos eventos detonantes.

- ✓ Incorporar los estudios técnicos relacionados con el tema de amenazas:

  - Zonificación de amenaza por movimientos en masa de algunas laderas del Municipio de Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta.
  - 314 Precisiones cartográficas aprobadas por la CDMB
  - 137 EDARFRIs aprobados por la CDMB y adoptados por el Municipio
  - Plan General de control de la erosión, elaborado por la CDMB 2009
  - Estudio de asentamientos precarios elaborado por la CDMB
  - Estudio de Georefenciacion de las Precisiones cartográficas, EDARFRIS,
  - Estudio de deslizamiento y erosión para los barrios Albania, Miraflores y Buenos Aires
  - Evaluación de amenazas vulnerabilidad y riesgo del Pablón
  - Estudio de amplificación sísmica en los borde de escarpe CDMB
  - Estudio ambiental para la ordenación y manejo de los cerros orientales de Bucaramanga y su área metropolitana. CDMB

- POMCAS expedidos por la CDMB: Subcuenca hidrográfica Río Suratá (Suratá alto, Vetas, Charta, Tona); Subcuenca geográfica Río de Oro; y Subcuenca hidrográfica Lebrija Alto (Micro cuencas: Angula-Lajas, La Honda y el aburrido.
- Incorporación de los resultados del Estudio de "evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo" del Barrio El Pablón, elaborado por la UIS, se convierte en una determinante para redelimitar los suelos urbanos y rurales del sector norte de Bucaramanga, en razón a que este estudio establece como conclusión la factibilidad de aplicar el tratamiento de consolidación a 253 viviendas, consolidación con restricciones: 179 viviendas, y Tratamiento de Reubicación a 184 viviendas, localizadas en el sector del Pablón.
- Incorporación de los resultados de los estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la comuna 14 y algunos sectores de las comunas 9, 10 y 11 elaborados por la CDMB y la Alcaldía de Bucaramanga.

3.4.3 Incorporación de instrumentos operativos de la gestión de riesgo[36]

"La gestión del riesgo de desastres, en adelante la gestión del riesgo, es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible".

A. Evaluación del POT

Se observa que de acuerdo con la evaluación consignada en el estudio del Plan de Acción mencionado anteriormente, existen carencias en la gestión del riesgo. Igualmente se presentan las conclusiones obtenidas del análisis de coherencia del POT, en donde se especifican las incoherencias de este, con relación a los fines y medios del Ordenamiento Territorial.

B. Situación Actual

A pesar de que se hayan encontrado inconsistencias en el POT vigente, la alcaldía municipal ha estado adelantando acciones encaminadas adecuadamente para continuar con el fortalecimiento de incorporar la gestión del riesgo; a continuación se enumera las principales acciones ejecutadas:

- La alcaldía municipal de Bucaramanga a partir del año 2007 ha realizado estudios de Amenazas por movimientos en masa y estudios de Vulnerabilidad y Riesgo en sectores urbanos.

- La alcaldía municipal elabora el Plan de Emergencia y Contingencia en el año 2009

- En el año 2010, la CDMB en conjunto con la alcaldía municipal de Bucaramanga y con asesoría del MAVDT (En el marco de la incorporación de la prevención y reducción del riesgo en los planes de ordenamiento territorial, POT) realizó el plan de acciones para incorporar el componente de prevención y reducción del riesgo en los POT.

[36] Tomando como referente la Ley 1523 de 2012.

p) Se realizó el estudio de "evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo" del Barrio El Pablón, elaborado por la UIS, se convierte en una determinante para redelimitar los suelos urbanos y rurales del sector norte de Bucaramanga, en razón a que este estudio establece como conclusión la factibilidad de aplicar el tratamiento de consolidación a 253 viviendas, consolidación con restricciones: 179 viviendas, y Tratamiento de Reubicación a 184 viviendas, localizadas en el sector del Pablón.
q) Desde el año 2009, la CDMB en conjunto con la alcaldía municipal de Bucaramanga realizó los estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la comuna 14 y algunos sectores de las comunas 9, 10 y 11 elaborados por la CDMB y la Alcaldía de Bucaramanga.

C. Propuesta

Con el fin de seguir fortaleciendo el componente de prevención y reducción del riesgo en el proceso de planificación urbana, a continuación se consignan los siguientes instrumentos operativos y financieros a contemplarse en la actual formulación del POT 2013 - 2027.

- Instrumento Operativo: Es una herramienta de planificación urbanística que nos permite identificar, evaluar, ordenar la realidad existente del territorio, bajo la siguiente premisa: Sostenibilidad ambiental asociado a estrategias de ejecución.

- Instrumento Financiero

  a. Compra de predios de protección a cargo de la autoridad ambiental, en el marco de la Ley 9 de 89 (Art 37), con el objeto de construir conjunto con el municipio de Bucaramanga, la propuesta del parque ecológico de los cerros orientales y el parque lineal del escarpe occidental.

  b. Gestión de recursos con la autoridad ambiental, municipio, MAVDT y la comisión nacional de prevención de riesgo y atención de emergencias, para la reubicación de poblaciones de sectores declarados de riesgo, y adecuación de la obras para estabilizar esos sectores, de acuerdo a los estudios vigentes y los que se van a realizar.

  c. Gestión de recursos en el marco del plan de erosión, en conjunto con la autoridad ambiental y fondos nacionales, para la realización de obras ingenieriles que estabilicen los bordes de los escarpes.

  d. Gestionar recursos para que se constituyan madres o padres cabezas de familia que protejan los escarpes occidentales y orientales, a nivel de alertas tempranas, para identificación de deslizamientos, de obstrucciones, controlar invasiones en zonas de alta criticidad entre otros aspectos.

- Programas

  a. Programa de atención y prevención de desastres. Evaluar y fortalecer los actuales procesos que en materia de prevención y atención de desastres se estén aplicando con la participación de los entes municipales, departamentales y nacionales encargados de fijar las políticas sobre este tema.

b. Programa de evaluación de la vulnerabilidad sísmica de las construcciones institucionales estratégicas. Configurar una base para la intervención de construcciones institucionales con deficiencias en su sistema estructural en el municipio de Bucaramanga de acuerdo a la NSR (Código Colombiano de Construcciones Sismo-resistentes).

c. Evaluación de vulnerabilidad y riesgo. Zonificar áreas expuestas a vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa e inundaciones.

4. NORMAS URBANISTICAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

Las normas urbanas son los instrumentos mediante los cuales se orientan las intervenciones, las actividades y las inversiones de los sectores públicos y privados en el territorio, según las características particulares y la función que cada zona cumple con el modelo de ordenamiento territorial de la ciudad.

De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, artículo 15 y sus decretos reglamentarios, las normas se clasifican en Estructurales, generales y complementarias. El plan de ordenamiento Territorial a través de las normas generales establece los usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

También establece que hacen parte de las normas generales las especificaciones de aislamientos, volumetrías, alturas para los procesos de edificación[37], y la determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas. Así mismo, las normas generales otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de las políticas y los principios orientadores de la organización urbana y de sus dinámicas económicas y sociales, es necesario en el marco de la formulación del POT 2013 - 2027, que la normatividad urbanística que sustenta las diversas actuaciones, incluya, complemente y precise parámetros aplicables para los diferentes sectores de la ciudad. Especialmente en los siguientes temas:

a) Áreas de Actividad
b) Usos del suelo
c) Parqueos ligados al uso del suelo
d) Edificabilidad
e) Tratamientos urbanísticos
f) Fichas Normativas

[37] Ley 388 de 1997, art. 15º, numerales 2.1 y 2.8

4.1 Actualización de las áreas de actividad

Producto del seguimiento y evaluación realizada a las diferentes áreas de actividad del área urbana de Bucaramanga, se pudo concluir que:

A. Área de Actividad Residencial

a) Se presentan procesos de urbanización con sustitución de casas por multifamiliares en altura
b) Se presentó una saturación de sectores, produciendo una ciudad densa y compacta
c) Al no establecerse parámetros que limitaran o condicionaran la ubicación del uso complementario, los usos complementarios como el comercio desplazaron del uso residencial
d) Se evidencian conflictos en áreas de actividad residencial adyacentes a zonas con área de actividad múltiple, ya que los usos permitidos es esta categoría no son compatibles con el uso de vivienda generando impactos en las comunidades.
e) Las áreas de actividad residencial tipo 3 y 4, se caracterizaron por compartir la actividad de vivienda con la actividad de comercio local e industria de bajo impacto.
f) Crecimiento informal y desordenado de las zonas periféricas de la ciudad

B. Área de Actividad Comercial

a) El comportamiento constructivo en las áreas de actividad comercial, se consolidó para su funcionamiento a través de adecuaciones, fraccionamiento interno de las edificaciones, en pequeños locales y reutilización de estructuras.
b) En los sectores de actividad comercial, no se desarrollan infraestructuras de parqueaderos requerida, en consecuencia se presenta y dificultad en el trámite de las licencias de funcionamiento en un número significativo de establecimientos, ocupación del espacio público y ocupación del espacio público, así mismo se genera conflicto en áreas adyacentes o cercanas a sectores residenciales generando inconvenientes por ruido y estacionamientos
c) Extensión del comercio en zonas residenciales

C. Área de Actividad Dotacional

a) Cambio de vocación en las áreas de actividad dotacional 1.
b) Las edificaciones o casas antiguas ubicadas en estos sectores han sufrido proceso de fraccionamiento y adecuación para el uso de establecimientos comerciales
c) En las áreas de actividad dotacional tipo 2, se mantienen las edificaciones de las instituciones y entidades tradicionales existentes

D. Área de Actividad Industrial

a) Consolidación de la actividad industrial en sectores periféricos de la ciudad
b) Obsolescencia de sectores industriales tradicionales en el área de la meseta
c) Tendencia industrial en el sector micro y pymes

E. Área de Actividad Múltiple

a) Fraccionamiento y adecuaciones de edificaciones
b) Se presentan inconvenientes en las áreas límites de los polígonos de actividad múltiple con la actividad residencial, ya que no existe una zona de transición que permita minimizar las afectaciones
c) Incumplimiento de estacionamientos
d) Invasión del espacio público
e) La ampliación de las áreas de actividades múltiple y su prolongación a través de los ejes comerciales están generando la consolidación de un gran centro expandido

A partir de los análisis realizados de la situación actual y de la reglamentación vigente en el Decreto 078 de 208, se propone para las áreas de actividad lo siguiente:

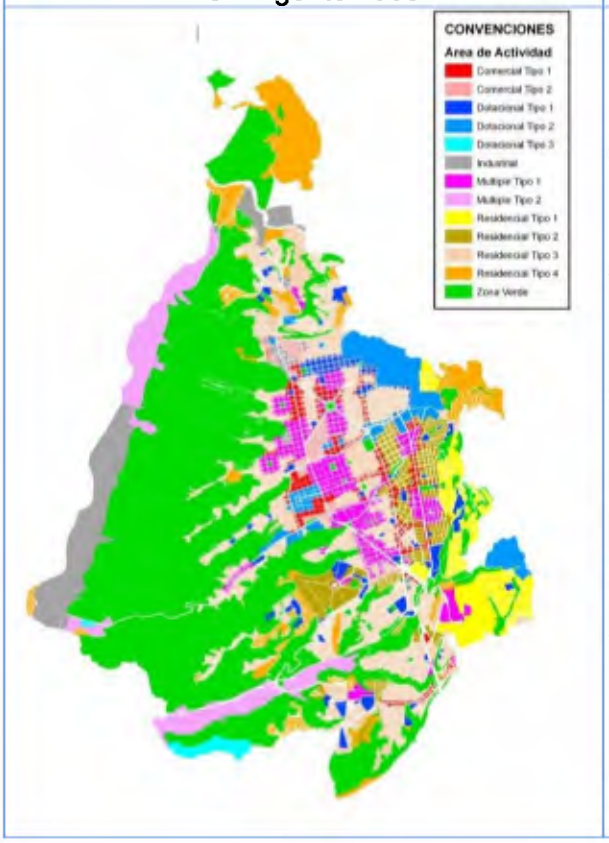
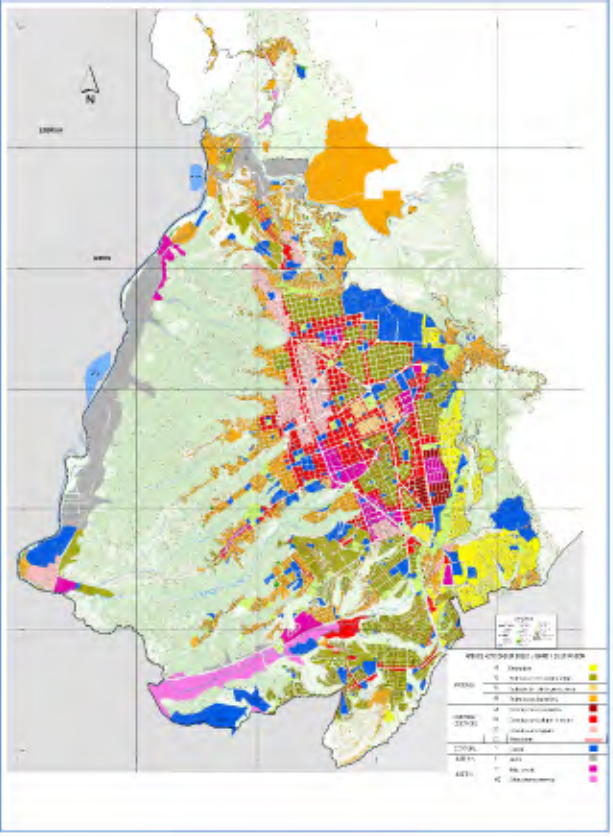
a) Redefinir y redelimitar los polígonos de las Áreas de Actividad, a fin de propiciar relaciones armónicas entre las actividades y la intervención en las edificaciones, fortalecer la vocación de ciertos sectores y en especial proteger sectores residenciales.
b) Incluir los conceptos o definiciones de las áreas de actividad y tipos categorías aplicables a situaciones diferentes de la ciudad.
c) Incluir en la clasificación las áreas de Actividad minera, en los términos de la Ley 685 de 2001, articulo 11° y Art. 35° literal "a".
d) Complementar la clasificación de las áreas de actividad, con la inclusión de la actividad de servicio.

Cuadro N° 15. Comparativo clasificación Áreas de Actividad

POT vigente - 2008		POT 2013 - 2027		
Áreas de actividad	**Modalidad**	**Áreas de actividad**	**Zona**	
Comercial	Comercio Tipo 1	Comercial y de servicios	Comercial y de servicios empresariales	C-1
	Comercio Tipo 2		Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-2
			Comercial y de servicios pesados	C-3
Dotacional	Dotacional Tipo 1	Dotacional	Dotacional	D
	Dotacional Tipo 2			
	Dotacional Tipo 3			
Industrial	Industrial	Industrial	Industria	I
Múltiple	Múltiple Tipo 1	Múltiple	Múltiple de centralidad	M-1
	Múltiple Tipo 2			
Residencial	Residencial tipo 1	Residencial	Residencial neta	R-1
	Residencial tipo 2		Residencial con comercio y servicios localizados	R-2
	Residencial Tipo 3		Residencial mixta - vivienda, comercio y servicios	R-3
	Residencial Tipo 4		Residencial con actividad económica	R-4
-	-	Minera	Minera	m

Fuente: Elaboración propia

Cuadro N° 16. Comparativo delimitación Áreas de Actividad

POT vigente 2008	POT 2013 - 2027
	

Fuente: SIG - POT 2013 - 2027

4.2 Actualización usos del suelo

Producto de las conclusiones del Expediente Municipal y de los análisis realizados en la norma vigente (Decreto 078 de 2008), se obtienen los siguientes elementos básicos para el ajuste a los diferentes usos del suelo en la ciudad:

a) El POT no se establece entre las categorías de usos, parámetros de proporcionalidad (%), ni se determina su ubicación o localización en el sector delimitado para cada área de actividades, (ejes viales, etc.).

b) La implementación de todas las actividades económicas con sus diferentes códigos, a partir de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, trajo como consecuencia:

   i. La Diversidad de usos, se torna extensa, confusa y ambigua en el momento que el ciudadano requiere clasificar y registrar su actividad económica.
   ii. La desagregación en algunos renglones, han generado que se den actividades económicas no acordes con el uso del suelo.
   iii. El listado de consulta se hace extenso
   iv. El desarrollo de dichas actividades económicas, se desarrollan en cualquier área (m^2), conllevando a un fraccionamiento de predios, invasión de espacio público y predios no aptos para el debido funcionamiento de las actividades

c) Las actividades económicas del municipio de Bucaramanga, están relacionadas principalmente con la industria, con una representación del 14%; el comercio con una participación del 55% y servicios, con una participación del 31%, siendo el comercio, la actividad que mayor población ocupa.

d) Bucaramanga es reconocida a nivel regional y nacional, como una de las primeras ciudades prestadora de servicios de salud y educación, actividades que desarrolla con calidad y eficiencia

Teniendo en cuenta el trabajo de campo realizado, se considera indispensable:

a) Establecer condiciones generales para la asignación de usos urbanos
b) Ajustar los usos CIIU
c) Reclasificar las actividades en grupos, de acuerdo con la naturaleza y comportamiento económico
d) Reclasificar los usos del suelo
e) Establecer áreas mínimas para el funcionamiento de actividades de comercio, servicios, dotacional e industria.
f) Categorizar los usos del suelo
g) Formular requerimientos generales para todos los usos
h) Definir y conceptuar los establecimientos de comercio, servicios e industria, con el fin de conocer su alcance y funcionabilidad.
i) Redefinir las exigencias, normas y cuotas de parqueos ligados a los usos del suelo

Cuadro N° 17. Comparativo clasificación usos del suelo

POT - 2008	POT 2013 - 2027
Uso Residencial	Uso de Vivienda
Uso Comercial y Servicios	Usos de Comercio y Servicios
Uso Múltiple	
Uso Dotacional	Uso Dotacional
Uso Industrial	Usos Industriales

Fuente: Elaboración propia

El artículo 178 del Decreto 078 de 2008, establece que "..de conformidad con las características urbanas del territorio se incluyen otros usos especializados así: Protector y Recreacional..".

4.3 Edificabilidad

Producto del seguimiento y evaluación realizada a las normas urbanas relacionadas con edificabilidad del POT vigente (Decreto 078 de 2008), se pudo concluir que:

- El POT vigente, establece "normas de edificabilidad"[38] correspondiente a parámetros sobre aislamientos, índices de construcción y ocupación, altura de las edificaciones y volumetría, que no tienen una relación directa y complementaria entre ellos.

[38]Las normas básicas para la planificación urbanística parten de varios parámetros que definen la edificabilidad del suelo. Estos parámetros son definidos en función de los siguientes indicadores: Índice de construcción o edificabilidad; Índice de ocupación; Densidades prediales: bruta, neta o útil; Altura de las edificaciones; Aislamientos entre edificaciones.

- En general el proceso edificatorio planteado en el POT, propone generar una redensificación, formulando índices de construcción netos que van desde 1.00, 2,70, 3.50 hasta 7.00; estos índices se delimitaron en la cartografía actual del POT. También se plantearon dimensiones fijas para los aislamientos posteriores así: para edificaciones de tres pisos de altura, aislamiento posterior de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 mts.), para edificaciones con cinco pisos de altura aislamiento posterior de cinco metros (5.00 mts), y desde esta altura para arriba se aplica un tercio de la altura (1/3), definiéndose que la volumetría general, es la resultante de la correcta aplicación de índices de ocupación, construcción, aislamientos, voladizos y bonificaciones entre otras.

- Al analizar y confrontar la normativa POT vigente, con la realidad de la ciudad, se encontró que los índices de construcción no fueron propuestos de forma integral con otras determinantes o variables como son: relación entre perfiles viales / altura de la edificación, espacio público para los nuevos habitantes, demanda de equipamientos colectivos, etc.

- La aplicación de la norma generó:
  a. Insuficiencia de espacio público para nuevos habitantes, si se tiene en cuenta que donde existía una vivienda unifamiliar ahora viven 24 familias, si contabilizamos 2 apartamentos por piso y una altura promedio de 12 pisos.
  b. Encajonamiento y deterioro en las condiciones básicas de calidad urbanística (iluminación y ventilación natural), si tenemos en cuenta la proporción entre altura de la edificación de 33.60 mts y sección vial de 12.00 mts, casi una relación 3:1 con una edificación de 12 pisos de altura y entrepiso de 2.80 mts.

- Algunos índices de ocupación y construcción en sectores de amenaza, no fueron propuestos teniendo en cuenta la relación con los índices de construcción e índice de ocupación, generando grandes edificaciones y alturas superiores a tres pisos para sectores que no deben sobrepasar esta altura.

- Los Altos índices de construcción constituyen un factor que incide en el valor del precio del suelo, aun cuando en muchos casos la edificabilidad propuesta por el POT no se pueda desarrollar en su totalidad por condiciones como:

  a. Tipología y dimensiones prediales.
  b. Cupos de estacionamientos.
  c. Dimensiones de Aislamientos.
  d. Aceptación del Mercado dependiendo del estrato.
  e. Costos estructurales y de edificación.

- A medida que las alturas, resultado de la aplicación de los índices y las bonificaciones hoy permitidas se elevan, inciden directamente en la disminución de las condiciones de iluminación y ventilación de los pisos bajos y de las construcciones aledañas, generando humedad y deteriorando la calidad de vida de sus habitantes y transeúntes.

- Comparando los índices de construcción máximos entre las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Manizales, Pereira, Barranquilla, Cartagena, Montería, Bucaramanga y

Cúcuta; se pudo concluir que Bucaramanga tiene el mayor índices de construcción para uso residencial, representando en (7).

4.3.1 Propuesta

La propuesta de edificabilidad está orientada a plantear de una forma integral, el mejoramiento de los niveles urbanísticos y la calidad arquitectónica en una ciudad con dificultad de suelo para construir; a partir de estudios y normas aplicadas en otras ciudades y normas universales de urbanismo y edificabilidad, y de la elaboración de un análisis de las características y dimensiones prediales, sistema vial y sus dimensiones, normas anteriores, situación real de la construcción, factores económicos, y factores climáticos entre otros.

Igualmente se plantea una propuesta de edificabilidad acorde a la realidad predial y a las condiciones de los diferentes sectores de la ciudad, se clasificaron y cartografiaron todos los predios registrados en el sistema de información geográfica, teniendo en cuenta variables como dimensiones de frente y fondo prediales.

Para la ciudad de Bucaramanga se propone que la tipología continua máximo cuente con seis pisos de altura, teniendo en cuenta el desarrollo arquitectónico que hasta este momento ha mostrado la ciudad de Bucaramanga donde hoy con el índice de 7.00 y la tipología continua, cualquier frente superior a diez metros puede alcanzar alturas de 12 o más pisos, generando que los apartamentos de los primeros pisos sean oscuros, sin asoleamiento y ventilación

Específicamente se plantea la reducción de Índices de Construcción, especialmente en algunos barrios que tienen el exagerado índice de 7.0 para zonas residenciales. La propuesta es bajarlo hasta Índice 5.0. En otras áreas se dejará índice de 3.5. En la mayoría de los barrios se propone implementar aislamientos laterales y posteriores, lo cual exige integración de lotes para poder edificar los índices máximos permitidos de 3.5 y 5.0. En otras zonas se permitirá tipología continua sin aislamientos laterales, pero se limitará la altura y el Índice de construcción a 2.5 y 3.8.

Aspectos generales de la propuesta

- Definir tipologías arquitectónicas en los diferentes sectores, teniendo en cuenta la estructura predial, estrato y características urbanísticas.

- Implementar aislamientos laterales y revisar aislamientos posteriores acordes a las necesidades básicas de iluminación y ventilación, teniendo en cuenta las dimensiones y características prediales de la ciudad. (simulaciones reales)

- Proponer índices de ocupación y construcción netos para las distintas zonas de la ciudad en relación con las áreas de Actividad, Tratamientos Urbanísticos, espacio público existente, dimensiones de antejardines, servicios públicos y la capacidad de la infraestructura vial, con la finalidad de generar equilibrio, proporción y calidad de vida para los habitantes de la ciudad; y continuar con el proceso de densificación y crecimiento.

- Determinar parámetros que permitan el equilibrio y la proporción entre las áreas construidas y libres de los diferentes sectores de la ciudad (este apartado se desarrolla en normas comunes: antejardines y obligaciones urbanísticas).

4.4 Formulación de las Fichas Normativas

El POT vigente (Decreto 078 de 2008), establece en el artículo 105 "De la Forma de la Estructura Urbana", establece que una de las estrategias y/o acciones en las que se apoya la estructura urbana, consisten en que "cada zona o grupo de zonas homogéneas, tendrán su Plan de Estructura Urbana y será reglamentada por medio de fichas normativas".

En el glosario se define ficha normativa como "un instrumento de carácter reglamentario, adoptado por Decreto del Alcalde, mediante el cual se establecen las normas urbanísticas para determinados sectores del municipio donde coincide un área de actividad con un tratamiento urbanístico".

Así mismo, se define que "...Los procedimientos para la expedición de normas específicas para las diferentes zonas homogéneas o polígonos normativos estarán definidos por un instrumento de carácter reglamentario (ficha normativa) que deberá acoger la reglamentación ambiental vigente y que se adoptará por decreto.

El objetivo de este instrumento es el de precisar las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento para sectores homogéneos en los que confluyen las Áreas de Actividad y los Tratamientos Urbanísticos.

4.4.1 Propuesta

4.4.1.1 Sectores Homogéneos o Normativos

A partir de las propuestas de ajuste a la norma general, en especial a los tratamientos urbanísticos, las áreas de actividad y los usos del suelo, se realiza una formulación de sectores homogéneos o normativos, que se concretan en las fichas normativas donde se precisan las normas urbanísticas establecidas en el presente plan de ordenamiento.

Los sectores homogéneos están compuestos por predios y áreas de la ciudad que cuentan con condiciones sociales, económicas, urbanísticas, topográficas y morfológicas similares. Para su definición se tiene en cuenta los tratamientos específicos que se asignan al territorio y las áreas de actividad. Los sectores normativos podrán contener dentro de ellos subsectores, considerando que reúnen una serie de particularidades y condiciones especiales que los identifican.

4.4.1.2 Fichas normativas

A. Concepto

Precisan las normas urbanísticas establecidas en el presente plan de ordenamiento para los diferentes sectores homogéneos o normativos del municipio. Las fichas normativas se aplicaran a los siguientes tratamientos (cuando no se determine su desarrollo por plan parcial): Mejoramiento integral, Renovación urbana y Consolidación.

La oficina asesora de planeación municipal podrá complementar las fichas normativas que así lo requieran, mediante acto administrativo, en el cual fijara las nuevas condiciones que deben cumplir los predios que conforman el área homogénea complementada.

B. Estructura general

a) Identificación del área homogénea
b) Localización general del área homogénea en la ciudad
c) Plano del área homogénea y convenciones generales
d) Componentes estructurales del sector:
- Sistema de movilidad – conectividad y espacio público
- Estructura ecológica principal, parques, plazas y zonas verdes
- Equipamientos
- Patrimonio cultural
- Proyectos y tratamientos específicos

e) Plano normativo del sector.
f) Normas generales aplicables de acuerdo a cada uno de los tratamientos:
- Áreas de actividad y usos (usos principales, usos complementarios y condicionantes)
- Cupos de estacionamientos: acordes con su área de venta y/o área de servicio, estrato y número de personas que demanda el servicio.
- Edificabilidad (índice de construcción, índice de ocupación, aislamientos, altura máxima, tipología edilicia)
- Otros aislamientos
- Perfiles viales
- Cesiones
- Observaciones generales

5. ESTABLECIMIENTO DE LAS ZONAS OBJETO DE OPERACIONES URBANAS ESTRATÉGICAS

Las operaciones urbanas estratégicas están conformadas por la articulación de actuaciones y proyectos que se desarrollarán en zonas de importancia para la ciudad, consideradas nodos de oportunidad con el fin de producir transformaciones positivas en el territorio y consolidar el modelo de ordenamiento territorial. Estas operaciones agrupan, articulan y programan distintos proyectos públicos, privados y/o mixtos, teniendo la posibilidad de complementarlos y articularlos con las decisiones de planificación urbana de forma tal que propicien la transformación de las zonas donde se desarrollan

5.1 Objetivos de ordenamiento comunes a las operaciones urbanas estratégicas

Con el objeto de dar prioridad a los proyectos y demás actuaciones, se definen once operaciones urbanas estratégicas, cuyos objetivos de ordenamiento específicos, se establecen en función de la consolidación del ordenamiento municipal definido en el Plan de Ordenamiento Territorial y de su aporte al fortalecimiento del equilibrio metropolitano.

Concebidas en función de su localización, sus condiciones urbanísticas, su relación con el Sistema de Transporte Masivo y el rol estratégico que cumplen en los contextos municipal y metropolitano, las Operaciones Urbanas Estratégicas, sus objetivos y componentes son los siguientes:

1. Generar complementariedad de las acciones públicas.
2. Definir instrumentos de gestión, de acuerdo a las condiciones existentes y al marco normativo vigente.
3. Optimizar los procesos de formulación y adopción de proyectos.
4. Definir mecanismos de coordinación y responsabilidad al interior de la Administración Municipal.
5. Establecer mecanismos de coordinación para las instituciones municipales.

5.2 Contenido

La formulación de las operaciones urbanas estratégicas debe desarrollar como mínimo, los siguientes contenidos:

1. Objetivos.
2. Políticas y estrategias.
3. Estructura de coordinación institucional.
4. Instrumentos para la ejecución de la Operación.
5. Componente urbano, que consta de los siguientes temas:
   a. Estructura Ecológica Principal.
   b. Sistema de movilidad.
   c. Sistema de espacio público.
   d. Sistema de equipamientos.
   e. Estrategia para el manejo de inmuebles de interés cultural.
   f. Proyectos, programas, acciones y entidades responsables.
   g. Metas a corto, mediano y largo plazos.

Las operaciones urbanas estratégicas serán adoptadas mediante decretos reglamentarios.

5.3 Identificación de las Operaciones Urbanas Estratégicas

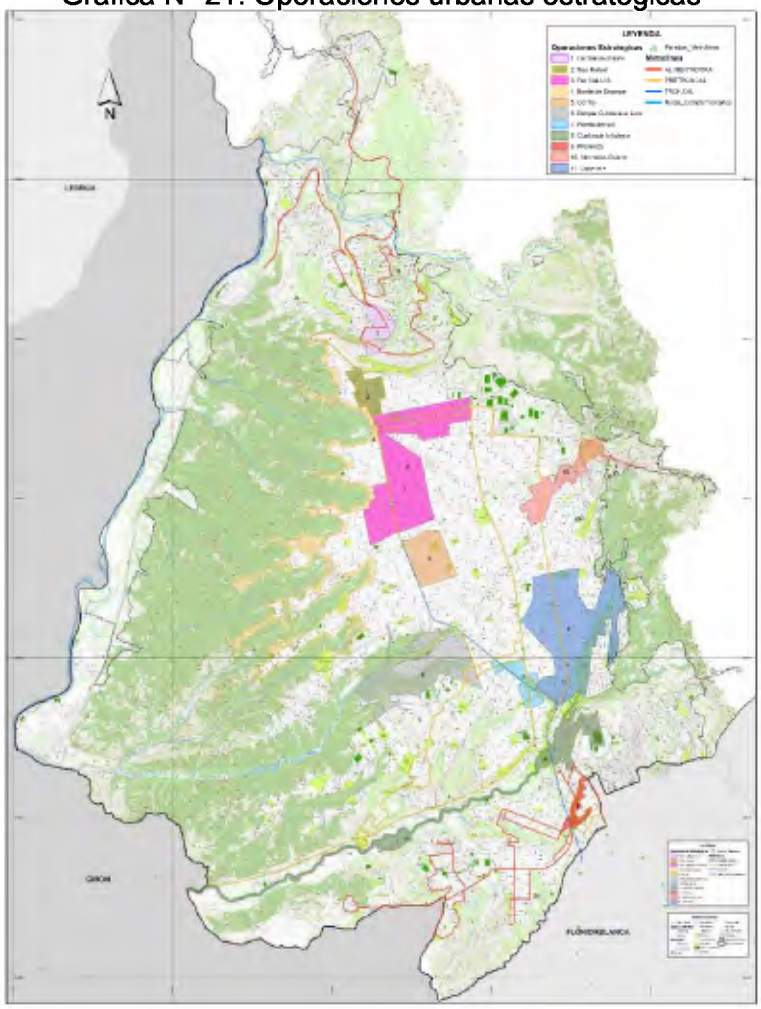
Con el objeto de dar prioridad a los proyectos y demás actuaciones complementarias a la implementación del Sistema Integrado de Transporte, se definen once Operaciones Urbanas Estratégicas, cuyos objetivos de ordenamiento específicos, se establecen en función de la consolidación del ordenamiento municipal definido en el Plan de Ordenamiento Territorial y de su aporte al fortalecimiento del equilibrio metropolitano.

Concebidas en función de su localización, sus condiciones urbanísticas, su relación con el Sistema de Transporte Masivo y el rol estratégico que cumplen en los contextos municipal y metropolitano, las Operaciones Urbanas Estratégicas, sus objetivos y componentes son los siguientes:

1. Centralidad Norte
2. San Rafael
3. Par Vial – San Francisco
4. Parque lineal borde de escarpe

5. Centro
6. Quebrada el Loro
7. Puerta del sol
8. Quebrada la Iglesia
9. Provenza
10. Morrorico – Guarín
11. Cabecera

Gráfica N° 21. Operaciones urbanas estratégicas



Fuente: Equipo POT 2013 - 2027