

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



El suscrito CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA,
en uso de las facultades que le confiere el Decreto No. 0284 de 2017,
Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga",
2014-2027 y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios, expide:

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA Nº 0141-20

Ficha Normativa Sector 08.

DATOS GENERALES			Ubicación Ficha Normativa		
NUMERO PREDIAL:	01-05-0356-0032-000				
SOLICITANTE:	YESENIA LEAL MEDINA				
DIRECCIÓN:	CARRERA 17B N° 58-100				
COMUNA:	6 LA CONCORDIA				
BARRIO:	RICAURTE				
ESTRATO	3				
TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL	Material	MATERIAL			
	Nº Pisos	2			
CONSTRUCCIONES VECINAS	Colindancia	Nº Pisos			Voladizo
	Norte	2			
	Sur	2			
	Oriente				
	Occidente				
ZONA NORMATIVA	8	Atributos del Predio			
Área del Predio/s	Sin informacion	m2			
Frente del predio/s	6,80	ml			
Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192	APLICA				
Área de Actividad	C-3				
Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)	Cód..	18	BIC	NO	
	(*\$m2)	120000	Área de Influencia de BIC	NO	
Clasificación del Suelo:	URBANO		Utilidad Pública	NO	
Tratamiento Urbanístico:	TRA-1		Amenaza y Riesgos	Amenaza Sísmica Territorio Municipal	
Zonificación de Restricciones a la Ocupación	ZONA 12				
1. AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO (Ver Anexos Para descripción detallada de unidades de usos permitidas)					
Categorías De Uso Y Unidades De Uso Permitidas					
COMERCIO	Principal	6,8,10,11,12,13			
	Complementario	1,2,3,4,5,7,9 y Vivienda			
	Restringido				
SERVICIOS	Principal	14,21,29,32,41,42,45,47,51			
	Complementario	15,16,17,18,19,20,22,23,24,25,26,27,28,31,33,34,36,37,38,43,44,46,48,49,50			
	Restringido	40			
DOTACIONAL	Principal	61,62,64,84,89			
	Complementario	53,54,55,56,57,58,59,60,62,63,65,66,67,68,69,70,71,72,75,77,78,79,80,81,82,94			
INDUSTRIAL	Principal	96,97,98,99,100,102,105,109,110,111,112,113,115,118,119,122,123			
	Complementario	101,103,104,106,107,116,117,120,122			
	Restringido				
Nota: Ver condiciones de Usos y distancias contra dotacionales según lo indica el art 349 del Acuerdo 011 de 2014. Para licenciar un proyecto con usos con venta y consumo de bebidas alcohólicas, así como servicios de alto impacto-prostitución y actividades afines debe traer la viabilidad de uso expedida por la secretaría de planeación del municipio de Bucaramanga.					
EDIFICABILIDAD		Aislamiento Tratamiento de Mejoramiento Integral VIS y VIP			
Sector	1	Nº de Pisos	Lado Min (m)	Área Min (m2)	
Subsector:	1-A	De 1 a 2 Pisos	2,00	6,00	
Frente:	<40m	De 3 Pisos	3,00	9,00	
Índice de Ocupación:	0,70	Aislamiento Tipología Aislada, pareada y aislada desde el 4º piso con plataforma.			
Índice de Construcción:	2,10	Nº de Pisos	Aislamiento		
Altura Máxima Permitida:	3		Posterior	Lateral	
Tipología Edificatoria	Continua	De 1 a 2 Pisos	3,50	3,00	
Tipología Edificatoria Continua		De 3 Pisos	3,50	3,00	
Nº de Pisos	Aislamiento Posterior	De 4 Pisos	4,00	3,00	
De 1 a 3 Pisos	3,50	De 5 a 6 Pisos	5,00	3,00	
4 Pisos	4,00	De 7 a 8 Pisos	6,00	4,00	
De 5 a 6 Pisos	5,00	De 9 a 10 Pisos	7,00	4,00	
Antejardín:	Sin antejardin	De 11 a 12 Pisos	8,00	5,00	
Retroceso Frontal:	Según uso, area y altura (Art 254)	De 13 a mas Pisos	9,00	6,00	
Aislamiento Frontal:	Según altura (Art 290)	Parqueaderos:	Según Uso y estrato		
Voladizo	Ver Pag. 4				

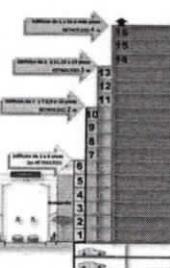
José Rivero N.
cc. 1093 265 485
12 / 11 / 20.

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

NORMAS DE INTERES GENERAL - P.O.T

1. **ARTICULO 285°** Toda edificación multifamiliar o de carácter público, privado o mixto que desarrollen comercio, servicio y vivienda que exceda de cinco (5) pisos deberá ser dotado del servicio de ascensor.
2. **ARTICULO 284°** Los equipos para edificaciones e instalaciones especiales. Serán considerados como parte integrante de las edificaciones a las cuales prestan sus servicios y en consecuencia deben cumplir con sus características de volumetría, aislamientos (frontales, laterales, posteriores y entre edificaciones) y retrocesos, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas específicas y normas técnicas colombinas vigentes relativas a sus condiciones, ubicación y funcionamiento.
3. **ARTICULO 165°** En predios esquineros, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá localizarse sobre la vía secundaria y al fondo del predio con respecto a la vía principal.
4. Como lo establece el presente Plan de Ordenamiento Territorial, para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de los andenes de las vías urbanas del municipio y en todos los proyectos de urbanización y construcción, se deben tener en cuenta además de las disposiciones contenidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB). Cuadro 17 y 18
5. **ARTICULO 268°** Las rampas vehiculares de acceso a las edificaciones, deben dar cumplimiento a los siguientes parámetros de diseño:
 - a. Estar ubicadas dentro del paramento de construcción, incluyendo aquellos casos en los que se construyan sótanos y/o semisótanos.
 - b. Tener un ancho libre mínimo de cinco metros (5 m) y máximo de siete metros (7 m).
 - c. Pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%).
 - d. Para acceder a sótanos, semisótanos, o placas hasta un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) por encima o por debajo del nivel del andén, las rampas vehiculares pueden localizarse dentro del paramento en las áreas de aislamiento lateral (aplicable para tipología aislada) y/o posterior, sin superar un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) por encima del nivel del terreno. En ningún caso pueden construirse cubiertas o cubrirse el área de aislamiento lateral y/o posterior.
 - e. En sectores sin antejardín el inicio de la rampa debe retrocederse mínimo un metro (1.00 m) hacia el interior del paramento de construcción.
 - f. A partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los accesos y salidas vehiculares de todas las nuevas edificaciones o todas aquellas que sean modificadas, ampliadas, reconocidas y/o licenciadas deben instalar y mantener en funcionamiento un sistema visual y auditivo de alertas que advierte a los peatones que circulan por los andenes colindantes la salida o entrada de vehículos. Estos sistemas deben estar asociados a la apertura de las puertas de acceso vehicular e indicar con una luz roja intermitente cuando la puerta esté abierta, acompañado de una alarma sonora que no puede sobrepasar los cincuenta decibeles (50 db) como ruido de emisión. Estas alertas sonoras se deben apagar en el horario comprendido entre las siete de la noche (7:00 pm) y las siete de la mañana (7:00 am), dejando en funcionamiento el sistema visual de alerta.
6. **ARTICULO 274°** La altura máxima de una edificación. Es el número máximo de pisos permitidos en una construcción, contabilizados según lo establece el Artículo 277° "Nivel cero (N: 0.00)" para la contabilización de alturas del Nuevo Plan P.O.T, en cada uno de los frentes del predio a partir del nivel del andén adyacente y hasta el nivel superior de la cubierta del último piso. Los mezzanine y/o áticos se contabilizan como piso útil.
7. **ARTICULO 281°** Culatas. Se define culata como el muro o los muros sin vista de una edificación que colindan lateral o posteriormente con propiedades vecinas, donde no se permiten vanos de ningún tipo.
8. **ARTICULO 295°** Retiro de construcción en esquina, con ochava, chaflán o similar. Toda edificación en esquina, que no requiera antejardín, y cuyo andén sea igual o inferior a tres metros con sesenta centímetros (3.60m) debe cumplir con un retiro de construcción en forma de ochava, chaflán o similar.
9. El radio mínimo para la aplicación del retiro de construcción en la esquina, en áreas de actividad residencial es de tres metros (3.00 m) y en otras áreas de actividad es de cinco metros (5.00 m). Toda forma geométrica diferente a ochava o chaflán debe quedar inscrita dentro de los radios antes determinados.
10. **ARTICULO 358°**. Cuota mínima de parqueo asociada a los usos. Esta cuota se establece a partir del área generadora teniendo en cuenta que la norma urbanística determina las cuotas mínimas de cupos de parqueo que deben proveerse en cada proyecto objeto de licencia, así como sus dimensiones mínimas. Parágrafo 3. En los casos en que existan predios pertenecientes a urbanizaciones con uso de vivienda que cumplieron con sus cupos de parqueo en áreas comunes para parqueo, que se encuentren rodeados por vías peatonales que no permiten el acceso de vehículos al predio y que pretendan ampliar, modificar o subdividir su área construida cumpliendo con las normas definidas en la Ficha Normativa, podrán obtener su licencia de construcción sin que se haga exigible el cumplimiento del cupo de parqueo asociado al uso. Parágrafo 4. Sin perjuicio de lo establecido en las demás normas vigentes, el requisito de cupos de parqueo exigidos para los diferentes usos debe cumplirse mediante su pago al Fondo Compensatorio por cupo de Parqueo o aquel que se destine para tal efecto, o mediante gestión asociada, cuando:
 1. Se trate de solicitudes de licencia de adecuación y no se planteen los cupos dentro de la edificación existente.
 2. Existan predios con usos diferentes a vivienda que no cuenten con acceso vehicular por estar rodeados de vías peatonales en las que no se permite la circulación restringida de vehículos.
- Parágrafo 5. Todos los predios ubicados sobre vías peatonales que permiten la circulación restringida de vehículos o sobre vías vehiculares con algún tipo de restricción, incluidas las vías exclusivas del sistema integrado de transporte masivo, deben cumplir con la cuota mínima de estacionamientos dentro del paramento de construcción del predio. En estos casos deben solicitar ante la autoridad de tránsito el permiso correspondiente para el ingreso de los vehículos a los parquederos de los predios.
11. **ARTICULO 111° NUMERAL 5** La altura mínima de los sardineles deberá ser de quince centímetros (15cm), la altura del sardinel se igualará a la de calzada para los accesos vehiculares a los predios o construcciones y en las esquinas para permitir accesibilidad de los discapacitados. La pendiente del sardinel será igual a la pendiente de la calzada.
12. La pendiente longitudinal del andén debe ser igual a la de la calzada y deberá tener una pendiente transversal hacia la calzada en el rango entre el 1 y el 5 % la superficie de los andenes debe ser continua, no se permite gradas o resaltos.
13. Todo proyecto según la norma NSR-10 de 2010 debe presentar estudio de suelos desde en un piso en adelante.
14. Tener en cuenta los aislamientos de redes de energía eléctrica de alta, media y baja tensión, que afecten el predio, de acuerdo al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), establecido en la Resolución NO. 181294 del 6 de agosto de 2008 del Ministerio de Minas y Energía.
15. Resolución 1294 de 2009 "Por medio de la cual se adopta el manual de normas técnicas para el control de erosión y para la realización de estudios geológicos, geotécnicos e hidrológicos en área de jurisdicción de la CDMB"
16. Resolución 1273 de 2011 "Por la cual se reglamenta el desarrollo de obras de movimientos de Tierra" CDMB.
17. **ARTICULO 226° Zonificación de restricciones a la ocupación.** Todos los predios deben cumplir con las condiciones de manejo, estudios técnicos específicos y demás condicionantes a la ocupación establecidas en las fichas técnicas de la Zonificación de restricciones a la ocupación que forman parte del articulado del presente Plan de Ordenamiento Territorial, las planchas 6 de las fichas de cada sector normativo y el plano U-9 Zonificación de restricciones a la ocupación. Parágrafo 4. Para el desarrollo de un predio se debe cumplir con las condiciones de manejo consignadas en la respectiva ficha técnica según la zona a la que pertenezca. Si un predio se encuentra localizado dentro de más de una zona con restricciones a la ocupación, se debe cumplir con las exigencias sobre estudios técnicos, acciones de prevención, mitigación y control, y demás condicionantes de la zona de mayor restricción. Para el caso de la edificabilidad se deben respetar en cada predio los índices y las alturas establecidas en las fichas normativas, primando las limitaciones a la ocupación y edificabilidad según la zona o zonas de restricciones a la ocupación que le aplique. Parágrafo 5. Las limitaciones de la Zonificación de restricciones a la ocupación priman sobre todas las demás normas urbanísticas, en especial las referentes a tratamientos, áreas de actividad, régimen de usos del suelo, edificabilidad, entre otras.
18. **ARTICULO 322° Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.** En las edificaciones destinadas al uso residencial, independiente del sector donde se localicen y de la tipología edificatoria, todos los espacios habitables, como áreas sociales, baños, cocinas y alcobas, deben ventilarse e iluminarse naturalmente a través de la fachada o por medio de patios o vacíos. Las áreas de servicio como garajes, cuartos técnicos y depósitos podrán iluminarse artificialmente y ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicio, por ductos o buitrones, o por medios mecánicos. Parágrafo 1. Los aislamientos y dimensiones de vacíos y patios deben cumplir con lo establecido en la presente norma. Parágrafo 2. Además de las normas aquí establecidas, en el trámite de licencias, los Curadores Urbanos deben garantizar el cumplimiento de las normas relacionadas con habitabilidad.
19. **ARTICULO 272°** Cuando un proyecto de construcción proponga patios o vacíos interiores se debe cumplir con los siguientes requerimientos:
 1. Para edificaciones con alturas entre uno (1) y tres (3) pisos, el lado menor del patio debe ser mínimo de tres metros (3.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a nueve metros cuadrados (9.00 m²).
 2. Para edificaciones con alturas iguales o mayores a cuatro (4) pisos y hasta seis (6) pisos: el lado menor del patio debe ser mínimo de tres metros (3.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a doce metros cuadrados (12.00 m²).
 3. Para edificaciones con alturas mayores a seis (6) pisos: el lado menor del patio debe ser mínimo de cuatro metros (4.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a dieciséis metros cuadrados (16.00 m²).
- Parágrafo 1. Las dimensiones antes establecidas deben mantenerse desde el primer piso hasta la cubierta de la edificación.
- Parágrafo 2. Cuando las dimensiones y/o áreas de los vacíos sean menores a las aquí establecidas, se contabilizan como buitrones y por ende como área construida. En éstos casos solo se permiten ventanas a partir de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) del nivel de acabado de piso, es decir ventanas altas.
- ARTICULO 290° Literal 3.** Aislamiento o retroceso frontal. Distancia libre de construcciones y cerramientos, tratada como zona dura arborizada, de propiedad privada, comprendida entre la fachada frontal y el linderó del predio contra el espacio público o andén. En áreas de actividad residencial esta zona puede ser tratada como zona verde empradizada.
- Los aislamientos o retrocesos frontales se aplican según la altura de las edificaciones en dimensiones de dos (2.00 m), tres (3.00 m), o cuatro (4.00 m) entre el antejardín y el paramento de construcción, distancia que debe conservarse desde el primero hasta el último piso, tal como aparece en el siguiente cuadro.
- No obstante lo anterior, para los predios ubicadas en la zona centro y el eje de la Carrera 27 entre la Avenida Quebrada Seca y la Calle 67, tal como se delimita en el siguiente gráfico, el retroceso frontal debe ser de cuatro metros (4.00 m) independiente de la altura de las edificaciones.
- ARTICULO 254°** En los casos de edificaciones de diez (10) a veinte (20) pisos (incluidos aquellos destinados a parquederos), grandes superficies comerciales (almacenes de grandes superficies, supermercados y centro comerciales, en predios de más de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) y equipamientos de escala zonal y metropolitana, además del antejardín normativo debe dejarse en toda la longitud del paramento un retroceso frontal de dos metros (2 m) y para edificaciones mayores a veinte (20) pisos el retroceso frontal será de cuatro metros (4 m).



CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

1. PARQUEADEROS														
Cuadro N° 74. Cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda. Relación Cupo mínimo de Parqueo un cupo por cada # de unidades de vivienda							OBSERVACIONES PARA CUPOS DE PARQUEO SEGÚN USO Y ACTIVIDAD							
Uso	Categoría	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	VIVIENDA.						
VIVIENDA	Residentes (R)	1x7 viv	1x5 viv	1x3 viv	1x1 viv	1.5x1 viv	2x1 viv	Los cupos de parqueo para motos deben calcularse a partir del número de cupos de parqueo de vehículos para visitantes. Los 1.5 cupos por unidad de vivienda estrato cinco (5) se calculan para la totalidad de las viviendas del proyecto, de modo que algunas pueden contar con dos unidades de parqueo y otras con una. Ejemplo para diez (10) unidades de vivienda se deben proveer en total quince (15) cupos de parqueo para residentes o propietarios de los inmuebles.						
	Visitantes (V)	1x12 viv	1x12 viv	1x8 viv	1x6 viv	1x5 viv	1x4 viv							
	Motocicletas (M)	3x7 R	3x5 R	3x3 R	3x3 V	1x5 V	1x5 V							
	Bicicletas (B)	1x12 viv	1x12 viv	1x8 viv	1x6 viv	1x5 viv	1x4 viv							
CUADRO N° 75. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEO PARA EL USO DE COMERCIO Y SERVICIOS EN RELACIÓN CON EL ÁREA GENERADORA														
USO		N° UNIDADES DE USO*	P.P – V		P.P - V									
			ESTRADOS 1,2,3		ESTRADOS 4,5,6									
COMERCIO														
Uso domestico		1, 2	1X110 m2		1X70 m2									
Comercio general		3, 4, 5	1X90 m2		1X50 m2									
Comercio y servicios a los vehículos		6, 7, 8	1X90 m2		1X50 m2									
Comercio de licores		9	1X90 m2		1X50 m2									
Al por mayor		10, 11	1X80 m2		1X50 m2									
Uso y consumo personal		12	1X80 m2		1X50 m2									
Grandes superficies		13	1X80 m2		1X50 m2									
SERVICIOS														
Parqueadero		14	N/A		N/A									
Cafeterías, restaurantes		15,16, 17,18	1X90 m2		1X50 m2									
		19	1X90 m2		1X40 m2									
Otras actividades de servicios		20, 21, 22, 23, 24	1X100 m2		1X50 m2									
Servicios veterinarios		25, 26	1X80 m2		1X50 m2									
Actividades de agencias de viajes		27	1X100 m2		1X50 m2									
Alojamiento y hoteles (NTSH 006)**		28, 29	Ver el párrafo 1 del presente artículo.											
		30	1X100 m2		1X70 m2									
Entretenimiento		31, 32, 33, 34, 35	1X90 m2		1X50 m2									
Correo y telecomunicaciones		36, 37, 38, 39	1X90 m2		1X50 m2									
		40	N/A		N/A									
Mantenimiento y reparación de vehículos partes piezas y maquinaria y equipo pesado		41, 42	1X90 m2		1X50 m2									
Especializados, profesionales y técnicos (oficinas)		43, 44, 45, 46, 47	1X100 m2		1X70 m2									
Intermediación financiera		48, 49.	1X100 m2		1X60 m2									
Actividades de esparcimiento		50, 51	1X100 m2		1X60 m2									
Servicios de impacto urbano		52	1X70 m2		1X60 m2									
CUADRO N° 76. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEOS PARA EL USO DOTACIONAL														
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS														
Educación		53, 54, 55, 56, 57	1X170 m2		1X110 m2									
Servicios de salud		58, 59, 60	1X100 m2		1X90 m2									
Servicios sociales		61, 62, 63, 64	1X180 m2		1X140 m2									
Actividades de esparcimiento, actividades culturales		65, 66, 67												
Centros de culto		68, 69, 70	1X130 m2		1X100 m2									
1 EQUIPAMIENTO DEPORTIVOS Y RECREATIVOS														
Actividades deportivas		71, 72, 73, 74	1X130 m2		1X100 m2									
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS														
Servicio a la comunidad		75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82	1X140 m2		1X100 m2									

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

Abastecimiento de alimentos	83, 84	1X140 m2	1X100 m2	INDUSTRIAL					
Actividades funerarias y pompas fúnebres	85, 87			Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos (automóviles o camionetas sumando P.P + V). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358° "Cuota mínima de parqueo asociada a los usos" del presente plan.					
		1X160 m2	1X130 m2						
Transporte	88, 89	1X140 m2	1X100 m2	Por lo menos la mitad de los cupos de parqueo privados deben tener las dimensiones establecidas para parqueo de cargue y descargue: Ancho: Tres metros con cincuenta (3.50 m) y largo: siete metros (7.00 m).					
Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares	90	1X190 m2	1X140 m2						
Suministro de electricidad, gas, agua, comunicaciones y demás servicios	91, 92, 93	1X180 m2	1X140 m2						
Otras actividades empresariales	94, 95	1X90 m2	1X70 m2						
CUADRO N° 77. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEO PARA USO INDUSTRIAL									
	ESCALA	P.P	V						
INDUSTRIA TRANSFORMADORA	Local A	1X100 m2	N/A						
	Local	1X100 m2	1X250 m2						
	Zonal	1X150 m2	1X300 m2						
	Metropolitana	1X300 m2	1X500 m2						
ARTICULOS POT SEGUNDA GENERACION									
Artículo 361. Cuotas de parqueo para uso de vivienda. Teniendo en cuenta los criterios establecidos en este Plan de Ordenamiento Territorial, se adopta el cuadro denominado "cuota mínima de parqueo"									
a)	Los predios en sectores desarrollados clasificados como estratos 1 o 2, en donde se solicite licencia de construcción VIP: En predio individual no requerirá la provisión de cupos de parqueos. En caso de proponerse, los mismos deben ubicarse dentro del paramento sin ocupar área de antejardín. En proceso de urbanizaciones o agrupaciones, las áreas resultantes de la exigencia de cupos de parqueo permanentes o de residentes, para visitantes, motocicletas y bicicletas deben manejarse como bienes comunes.								
b)	Los predios en sectores desarrollados clasificados como estratos 1 o 2, en donde se solicite licencia de construcción VIS: En predio individual requerirá la provisión de cupos de parqueos para residentes que deben estar dentro del paramento sin ocupar área de antejardín. En caso de proponerse, los mismos deben ubicarse dentro del paramento sin ocupar área de antejardín.								
c)	En los procesos de legalización de barrios o proyectos de mejoramiento integral, la Secretaría de Planeación definirá la norma particular sobre la exigencia de cupos de parqueo								
Artículo 362°. Cuotas de parqueo para usos distintos a vivienda. Las cuotas de parqueaderos privados para propietarios y/o empleados (P.P) y para visitantes (V) que deben cumplir las edificaciones que se destinen a usos distintos al de vivienda, será el resultado de tomar como dividendo el área generadora de parqueaderos del proyecto, y como divisor el valor que se asigna en las siguientes tablas para los distintos usos en la proporción y condiciones establecidas en el presente Plan. Adicionalmente debe cumplirse con las cuotas de parqueos para motocicletas, bicicletas, vehículos de cargue y descargue y personas con movilidad reducida aplicando lo previsto en este artículo.									
Artículo 358°. Cuota mínima de parqueo asociada a los usos. Parágrafo 3. En los casos en que existan predios pertenecientes a urbanizaciones con uso de vivienda que cumplieron con sus cupos de parqueo en áreas comunes para parqueo, que se encuentren rodeados por vías peatonales que no permiten el acceso de vehículos al predio y que pretendan ampliar, modificar o subdividir su área construida cumpliendo con las normas definidas en la Ficha Normativa, podrán obtener su licencia de construcción sin que se haga exigible el cumplimiento del cupo de parqueo asociado al uso.									
VOLADIZOS Artículo 261. Dimensiones máximas del Voladizo. (m)									
Perfil vial peatonal PVP / Perfil Vial Vehicular PVV	Predios con o sin Antejardín		Voladizo adicional (VAD) para Predios con Retroceso Frontal RF						
	Con	Sin *	RF (m)	VAD (m)					
PVP ≤ a 9.00 metros	No	No	2.00	0.40					
PVP > a 9.00 metros	0,60	No	3.00	0.80					
PVV ≤ a 9.60 metros	0,60	No	4.00	1.20					
PVV > a 9.60 metros y < a 16.00 metros	1,00	0,60	* Los voladizos se permiten en zonas con perfiles viales mayores a 9.60 m y con andenes mayores o iguales a 2.60 m						
PVV ≥ a 16.00 metros y < a 21.00 metros	1,20	0,80							
PVV ≥ a 21.00 metros	1,50	1,00							
a)	Las áreas de los voladizos se contabilizan para el cálculo del índice de construcción.								
b)	El voladizo proyectado sobre antejardín o andén, no se contabiliza para el cálculo del índice de ocupación.								
c)	No se permiten voladizos en predios sin antejardín cuyo andén tenga una dimensión total menor a dos metros con sesenta centímetros (2.60 m).								
d)	Si existe retroceso frontal entre el linderío del predio y la línea de paramento se pueden tener voladizos mayores al establecido según el perfil vial, o voladizo adicional según lo contemplado en la tabla anterior.								

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

PERFIL VIAL EXISTENTE EN SITIO SOBRE LA CALLE 104E					
Identificacion via	Costado	Antejardin	Franja Circulación (F.C.)	Calzada	
Sobre la Carrera 17B	Sur	1,80	1,83	6,00	
	Norte	2,20	1,90	6,00	
PERFIL VIAL (Articulo 108)					
IDENTIFICACIÓN			ELEMENTOS		
Via	Tipo perfil	codigo	Perfil Vial (m)	Antejardin	Franja circulación (F.C.)
Carrera 17B	12,00C	12	12,00	Sin antejardin	3,00
PERFIL - 12.00 m - Tipo C					
<p>Sobre la Carrera 17B debe conservar el paramento de construcción actual; debe ajustar las franjas funcionales del espacio público; en el evento que en las fichas normativas de perfiles viales y antejardines y/o retrocesos frontales, la dimensión del perfil total normativo sea menor que la distancia existente, debe conservarse el ancho actual y se deben realizar los ajustes a las franjas funcionales del espacio público y/o antejardines y/o retrocesos frontales, que garanticen la continuidad y el adecuado empalme con lo existente, según lo establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial.</p>					

6. ZONIFICACION DE RESRTICCIÓN A LA OCUPACION	
FICHA TECNICA. Zona 12 Meseta de Bucaramanga	
Características:	
1. Zonas urbanizadas. 2. La zona presenta sismicidad local y regional.	
ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.	
Categoría del suelo	Urbano y Protección
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas. En los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas normativas.
Estudios técnicos específicos	Para edificaciones mayores de ocho (8) pisos deben efectuarse estudios sísmicos particulares de sitio (alcance y metodología según título A.2.10 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias de construcción, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización de taludes y manejo adecuados de aguas lluvias que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio, la autoridad ambiental y/o las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
Este concepto de norma urbana no autoriza la ejecución de obras de infraestructuras o de construcción, ni la delimitación del espacio público y privados.	

Este concepto emitido no tienen carácter vinculante, "Los conceptos desempeñan una función orientadora y didáctica que debe realizar la autoridad pública bajo el cumplimiento de los supuestos exigidos por la Constitución y las leyes. El contenido mismo del concepto, sin embargo, no comprometerá la responsabilidad de las entidades que lo emiten ni será tampoco de obligatorio cumplimiento. Se entiende, más bien, como una manera de mantener fluida la comunicación entre el pueblo y la administración para absolver de manera eficiente y de acuerdo con los principios de economía, celeridad, eficacia e imparcialidad, las dudas que puedan tener las ciudadanas y ciudadanos y el pueblo en general sobre asuntos relacionados con la administración que puedan afectarlos" (Sentencia de la Corte Constitucional C-542 del 24 de mayo de 2005)

NOTA: Ver Anexos Para descripción detallada de unidades de usos permitidas en el pag web de la Curaduria Urbana 1 de Bucaramanga en el link:
<http://www.curaduria1bucaramanga.com/cdigos-uso-de-suelos>

FECHA DE EXPEDICION:

17 Noviembre de 2020

ARQ LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA