

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACVEDO

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 N° 0055-18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                                                                                             |                           |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ficha Normativa Sector 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                                                                                                             |                           |                           |
| DATOS GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                                                                                             | Ubicación Ficha Normativa |                           |
| NUMERO PREDIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 01-04-0361-0011-000   |                                                                                                             |                           |                           |
| SOLICITANTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | JORGE LEON GOMEZ      |                                                                                                             |                           |                           |
| DIRECCIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | CALLE 70 N° 43W-58    |                                                                                                             |                           |                           |
| COMUNA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 11 SUR                |                                                                                                             |                           |                           |
| BARRIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | QUEBRADA LA IGLESIA I |                                                                                                             |                           |                           |
| ESTRATO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3                     |                                                                                                             |                           |                           |
| TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Material              | MATERIAL                                                                                                    |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nº Pisos              | 2                                                                                                           |                           |                           |
| CONSTRUCCIONES VECINAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Colindancia           | Nº Pisos                                                                                                    | Voladizo                  |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Norte                 |                                                                                                             |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sur                   |                                                                                                             |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oriente               | lote                                                                                                        |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Occidente             | 2                                                                                                           |                           |                           |
| ZONA NORMATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6                     | Atributos del Predio                                                                                        |                           |                           |
| Área del Predio/s                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1999                  | m2                                                                                                          |                           |                           |
| Frente del predio/s                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       | ml                                                                                                          |                           |                           |
| Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | APLICA                |                                                                                                             |                           |                           |
| Área de Actividad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | M-2                   |                                                                                                             |                           |                           |
| Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Cód..                 | 20                                                                                                          | 38                        |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (\$*m2)               | 90000                                                                                                       | 150                       |                           |
| Clasificación del Suelo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       | URBANO                                                                                                      |                           | BIC                       |
| Tratamiento Urbanístico:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       | TC-2                                                                                                        |                           | NO                        |
| Zonificación de Restricciones a la Ocupación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | ZONA 10                                                                                                     |                           | Área de influencia de BIC |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                                                                                             |                           | Utilidad Pública          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                                                                                             |                           | NO                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                                                                                             |                           | Amenaza y Riesgos         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                                                                                             |                           | ZONA 2                    |
| 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        | 1,2,3,4,5,12,13                                                                                             |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Restringido           | VIP-VIS                                                                                                     |                           |                           |
| SERVICIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Principal             | 14,21,22,28,30,32,38,39,41,42,47,48,49                                                                      |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Complementario        | 15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,33,34,36,37,43,44,45,46                                                 |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Restringido           |                                                                                                             |                           |                           |
| DOTACIONAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Principal             | 71,72,73,83,84,85,86,87,88,89,90,91,94,95                                                                   |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Complementario        | 58,59,60,63,65,66,67,68,69,75,76,77,78,79,80,81,82,84,92                                                    |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Restringido           | 70                                                                                                          |                           |                           |
| INDUSTRIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Principal             | 96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123 |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Complementario        | 4,115,116,117,118,119,120,121,122,123                                                                       |                           |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Restringido           | 96,97                                                                                                       |                           |                           |
| 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 secretaria de planeación del municipio de Bucaramanga. |                       |                                                                                                             |                           |                           |
| EDIFICABILIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       | Aislamiento Tratamiento de Mejoramiento Integral VIS y VIP                                                  |                           |                           |
| Sector                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2                     | Nº de Pisos                                                                                                 | Lado Min (m)              | Área Min (m2)             |
| Subsector:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2-A                   | De 1 a 2 Pisos                                                                                              | 2,00                      | 6,00                      |
| Frente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Todos los Predios     | De 3 Pisos                                                                                                  | 3,00                      | 9,00                      |
| Índice de Ocupación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,80                  | Aislamiento Tipología Aislada, pareada y aislada desde el 4º piso con plataforma.                           |                           |                           |
| Índice de Construcción:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2,40                  | 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                      | 3,00                      |
| De 5 a 6 Pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5,00                  | De 9 a 10 Pisos                                                                                             | 7,00                      | 4,00                      |
| Antejardín:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5,00                  | De 11 a 12 Pisos                                                                                            | 8,00                      | 5,00                      |
| Retroceso Frontal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | N/A                   | De 13 a mas Pisos                                                                                           | 9,00                      | 6,00                      |
| Voladizo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ver pag. 4            | Parqueaderos:                                                                                               | Según Uso y estrato       |                           |

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

| NORMAS DE INTERES GENERAL - P.O.T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>1. <b>ARTICULO 285°</b> 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.</div><div>2. <b>ARTICULO 284°</b> 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 colombianas vigentes relativas a sus condiciones, ubicación y funcionamiento.</div><div>3. <b>ARTICULO 165°</b> 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</div><div>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</div><div>5. <b>ARTICULO 268°</b> Las rampas vehiculares de acceso a las edificaciones, deben dar cumplimiento a los siguientes parámetros de diseño:<div><div>a. Estar ubicadas dentro del paramento de construcción, incluyendo aquellos casos en los que se construyan sótanos y/o semisótanos.</div><div>b. Tener un ancho libre mínimo de cinco metros (5 m) y máximo de siete metros (7 m).</div><div>c. Pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%).</div><div>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.</div><div>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.</div><div>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 advierta 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 este 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.</div></div></div><div>6. <b>ARTICULO 274°</b> 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 mezzanines y/o altillos se contabilizan como piso útil.</div><div>7. <b>ARTICULO 281°</b> 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.</div><div>8. <b>ARTICULO 295°</b> .Retiro de construcción en esquina, con ochava, chaffán 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, chaffán o similar.</div><div>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 chaffán debe quedar inscrita dentro de los radios antes determinados.</div><div>10. <b>ARTICULO 358°</b>. 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:<div><div>1. Se trate de solicitudes de licencia de adecuación y no se planteen los cupos dentro de la edificación existente.</div><div>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.</div></div>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 parqueaderos de los predios.</div><div>11. <b>ARTICULO 111° NUMERAL 5</b> La altura mínima de los sardineles deberá ser de quince centímetros (15cm), la altura del sardinel se igualara 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.</div><div>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.</div><div>13. Todo proyecto según la norma NSR-10 de 2010 debe presentar estudio de suelos desde en un piso en adelante.</div><div>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.</div><div>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 hidrologicos en área de jurisdicción de la CDMB"</div><div>16. Resolución 1273 de 2011 "Por la cual se reglamenta el desarrollo de obras de movimientos de Tierra" CDMB.</div><div>17. <b>ARTICULO 226° Zonificación de restricciones a la ocupación.</b> 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.</div><div>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.</div><div>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.</div><div>18. <b>ARTICULO 322° Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.</b> 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.</div><div>19. <b>ARTICULO 272°</b> Cuando un proyecto de construcción proponga patios o vacíos interiores se debe cumplir con los siguientes requerimientos:<div><div>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).</div><div>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).</div><div>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).</div></div>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.</div></div> |

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

| 1. PARQUEADEROS                                                                                                                               |                  |                                |           |                                           |           |                |           | OBSERVACIONES PARA<br>CUPOS DE PARQUEO SEGÚN<br>USO Y ACTIVIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------|-------------------------------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cuadro N° 74. Cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda. Relación Cupo mínimo de<br>Parqueo un cupo por cada # de unidades de vivienda |                  |                                |           |                                           |           |                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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.<br>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<br>DE USO*         | P.P – V   |                                           | P.P - V   |                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                               |                  |                                |           | ESTRATOS 1,2,3                            |           | ESTRATOS 4,5,6 |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| COMERCIO                                                                                                                                      |                  |                                |           |                                           |           |                |           | COMERCIO SERVICIOS<br>DOTACIONAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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                                                                                                                                     |                  |                                |           |                                           |           |                |           | 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). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358° “Cuota mínima de parqueo asociada a los usos” del presente plan. (Servicios, dotacional.) En unidades de uso de escalas zonal y metropolitana, adicional a las cuotas establecidas según el uso, debe proveerse un (1) parqueadero para cargue y descargue por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) de área generadora de parqueaderos.(servicios dotacional) * Para la descripción de unidades de uso consultar los cuadros anexos N° 1, 2 y 3. * ** Cuando las unidades de uso del grupo Alojamiento y Hoteles tengan salones de reuniones, conferencias y/o eventos, se debe proveer adicionalmente un cupo de parqueo por cada diez metros cuadrados (10 m2) construidos de estos usos o áreas. Cuando se licencien locales o espacios con “uso” comercio y/o servicios, y /o dotacional debe quedar establecido en la licencia de construcción el “grupo de uso y escala” a partir de los cuales se calculan los cupos de parqueo exigidos para dichas áreas. Las unidades de uso o los usos específicos que pueden desarrollarse en las áreas para comercio y/o servicios, estarán determinados por el número de parqueos que se provean y el área de la cuota mínima de parqueo exigida según el área generadora determinada en este Cuadro. Las unidades de uso de escala “LOCAL A” deben proveer un cupo de parqueo si su área supera los cincuenta metros cuadrados (50 m2) de área generadora. |
| 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 parágrafo 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       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1EQUIPAMIENTO 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

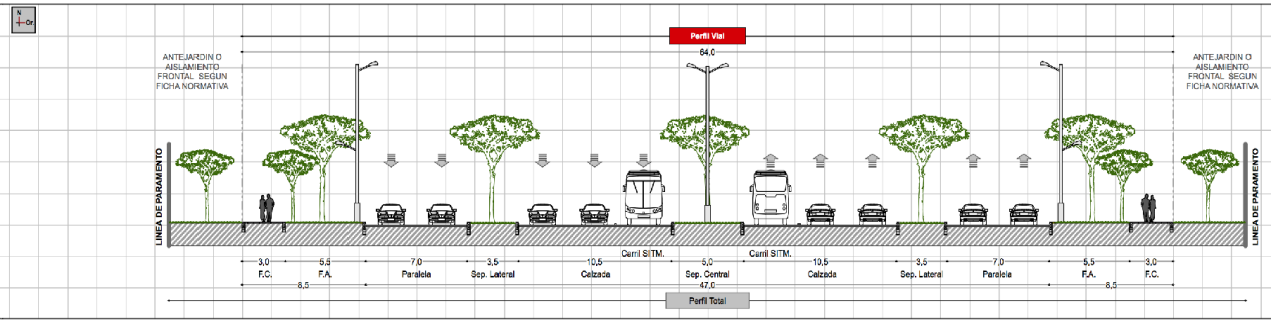
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |          |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abastecimiento de alimentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 83, 84                       | 1X140 m2 | 1X100 m2                                                                                                           | <b>INDUSTRIAL</b><br><br>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.<br><br>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). |
| Actividades funerarias y pompas fúnebres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 85, 87                       | 1X160 m2 | 1X130 m2                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |          |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Transporte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |          |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 88, 89                       | 1X140 m2 | 1X100 m2                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 pata 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 estratos1 o 2, en donde se solicite licencia de construcción VIP:<br>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 estratos1 o 2, en donde se solicite licencia de construcción VIS:<br>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 Secretaria 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. |                              |          |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 lindero 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |          |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| e) Las edificaciones en altura con voladizos mayores a los aquí establecidos, construidos y aprobados antes de la vigencia de la presente reglamentación y que proyecten ampliaciones en altura, podrán continuar aplicando la dimensión del voladizo existente, siempre y cuando cuenten con la licencia de construcción y los planos aprobados en donde conste dicha dimensión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |          |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

| PERFIL VIAL (Artículo 108)  |             |        |                 |            |                                 |        |        |                  |              |         |           |
|-----------------------------|-------------|--------|-----------------|------------|---------------------------------|--------|--------|------------------|--------------|---------|-----------|
| IDENTIFICACIÓN              |             |        |                 |            | ELEMENTOS                       |        |        |                  |              |         |           |
| Via                         | Tipo perfil | Codigo | Perfil Vial (m) | Antejardin | *Faja de Retiro por Paso Urbano | (F.C.) | (F.A.) | Calzada paralela | Sep. Lateral | Calzada | Separador |
| Autopista Bucaramanga-Giron | 64,00 B     | 92     | 64,00           | 5,00       | 5,00                            | 3,00   | 5,50   | 7,00             | 3,50         | 10,50   | 5,00      |

PERFIL - 64.00 m - Tipo B



Sobre la Autopista Bucaramanga-Girón el **paramento de construcción debe estar a 42,00 metros** desde el eje de la vía que es el separador actual; debe retroceder 11,000 metros para cumplir con espacio público y franja de retiro por Paso Urbano\* y para cumplir con antejardin.

**\* Artículo 108°. Componentes de los perfiles viales.** Los elementos del perfil vial de los PASOS URBANOS (denominación dada a las vías arteriales de primer y segundo orden que cruzan por las áreas urbanas), se sujetan a las reglamentaciones sobre fajas de retiro contenidas en el Decreto Nacional 2976 de 2010 que reglamenta lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Estas fajas de retiro o retroceso por paso urbano tienen cinco metros (5 m) medidos a partir del borde externo del andén de la vía de servicio o paralela (contra la línea de propiedad privada) y para los efectos de licencias urbanísticas se manejará como zona verde arborizada no ocupable, ubicada entre el andén y el antejardín.

| 6. ZONIFICACION DE RESRTICCION A LA OCUPACION                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FICHA TECNICA. Zona 10. Zona vía Palenque- Café Madrid y algunas terrazas                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Características:                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1. Zonas planas ubicadas después de la cota máxima de inundación con periodo de retorno a 100 años hasta el pie de ladera del escarpe, y terrazas en la zona norte.<br>2. La zona presenta restricción por movimientos en masa. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Categoría del suelo                                                                                                                                                                                                             | Urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ocupación                                                                                                                                                                                                                       | Según lo definido por las fichas normativas y el estudio de estructuración urbanística para la zona de Chimitá. En los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Acciones de prevención, mitigación y control.                                                                                                                                                                                   | Obras de estabilización de taludes, control de cauces 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 las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado, cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas. |
|                                                                                                                                                                                                                                 | Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                 | Por tener colindancia con zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI), se deben observar las acciones establecidas en éste o la categoría de área protegida que le sea asignada, así como las determinadas por el presente Plan de Ordenamiento Territorial.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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.                                                                                                                                                    |
| Se debe tener en cuenta el Artículo 91 del Plan de Ordenamiento Territorial, concerniente a " Directrices para las rondas hídricas de protección y cañadas naturales".                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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 Curaduría Urbana 1 de Bucaramanga en el link: <http://www.curaduria1bucaramanga.com/cdigos-uso-de-suelos>

FECHA DE EXPEDICION:

7 de mayo de 2018

VIGENTE HASTA:

7 de mayo de 2019

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA