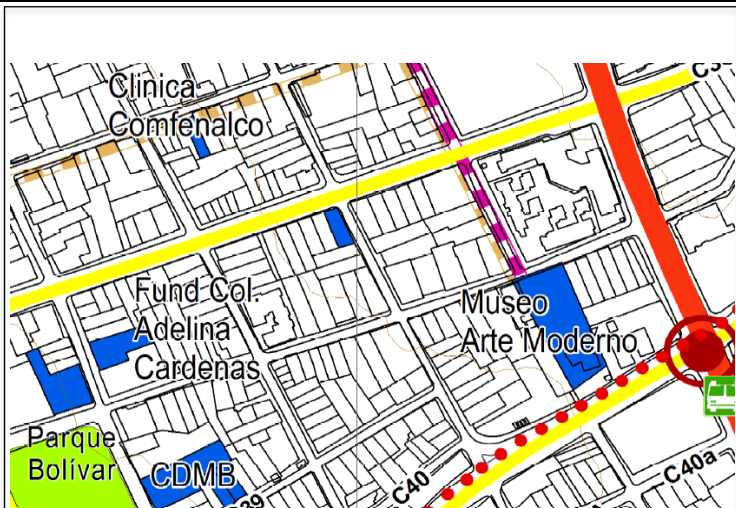


Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA N° 0230-17

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA N° 0230-17

Ficha Normativa Sector 2.

DATOS GENERALES				Ubicación Ficha Normativa	
NUMERO PREDIAL:	01-01-0056-0023-000				
SOLICITANTE:	INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S				
DIRECCIÓN:	CALLE 37 # 23-45				
COMUNA:	2 NORORIENTAL				
BARRIO:	BOLIVAR				
ESTRATO	4				
TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL	Material	ANTIGUA			
	Nº Pisos	1			
CONSTRUCCIONES VECINAS	Colindancia	Nº Pisos	Voladizo		
	Norte				
	Sur				
	Oriente	1			
	Occidente	1			
ZONA NORMATIVA		2	Atributos del Predio		
Área del Predio/s		438.30	m2		
Frente del predio/s		8.50	ml		
Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192		APLICA			
Área de Actividad		C-2			
Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)	Cód..	10			
	(\$*m2)	240000			
Clasificación del Suelo:		URBANO		BIC	NO
Tratamiento Urbanístico:		TRA-2		Área de influencia de BIC	NO
Zonificación de Restricciones a la Ocupación		ZONA 12		Utilidad Pública	NO
				Amenaza y Riesgos	Amenaza Sismica Territorio Municipal
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	3, 4, 5, 6, 12, 13			
	Complementario	1, 2, 3, 7, 8, 9, VIVIENDA			
	Restringido				
SERVICIOS	Principal	14, 17, 20, 23, 25, 27, 28, 34, 43, 48			
	Complementario	15, 16, 18, 20, 22, 23, 31, 32, 33, 36, 37, 45, 46			
	Restringido	40			
DOTACIONAL	Principal	57, 65, 66, 67			
	Complementario	53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 68, 69, 71, 72, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 86, 90, 94			
	Restringido	70			
INDUSTRIAL	Principal				
	Complementario	96, 97, 98, 99, 103, 107, 110, 115			
	Restringido	102, 117, 118			
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	1	Nº de Pisos	Lado Min (m)	Área Min (m2)	
Subsector:	1-E	De 1 a 2 Pisos	2,00	6,00	
Frente:	<12M	De 3 Pisos	3,00	9,00	
Índice de Ocupación:	0.70	Aislamiento Tipología Aislada, pareada y aislada desde el 4º piso con plataforma.			
Índice de Construcción:	2.10	Nº de Pisos	Aislamiento		
Altura Máxima Permitida:	3		Posterior	Lateral	
Tipología Edificatoria	Continua	De 1 a 2 Pisos	3,50	3,00	
Tipología Edificatoria Continua		De 3 Pisos	3,50	3,00	
Nº de Pisos	Aislamiento Posterior	De 4 Pisos	4,00	3,00	
De 1 a 3 Pisos	3,50	De 5 a 6 Pisos	5,00	3,00	
4 Pisos	4,00	De 7 a 8 Pisos	6,00	4,00	
De 5 a 6 Pisos	5,00	De 9 a 10 Pisos	7,00	4,00	
Anteojardín:	Sin Antejardin	De 11 a 12 Pisos	8,00	5,00	
Retroceso Frontal:	Según uso, area y altura (Art 254)	De 13 a mas Pisos	9,00	6,00	
Aislamiento Frontal:	4.00				
Voladizo	Ver Pag. 4	Parqueaderos:	Según Uso y estrato		

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

1. PARQUEADEROS								OBSERVACIONES PARA CUPOS DE PARQUEO SEGÚN USO Y ACTIVIDAD
Cuadro N° 74. Cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda. Relación Cupo mínimo de Parqueo un cupo por cada # de unidades de vivienda								
Uso	Categoría	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	VIVIENDA.
VIVIENDA	Residentes (R)	1x7 viv	1x5 viv	1x3 viv	1x1 viv	1.5x1 viv	2x1 viv	Los cupos de parqueo para motos deben calcularse a partir del número de cupos de parqueo de vehículos para visitantes. Los 1.5 cupos por unidad de vivienda estrato cinco (5) se calculan para la totalidad de las viviendas del proyecto, de modo que algunas pueden contar con dos unidades de parqueo y otras con una. Ejemplo para diez (10) unidades de vivienda se deben proveer en total quince (15) cupos de parqueo para residentes o propietarios de los inmuebles.
	Visitantes (V)	1x12 viv	1x12 viv	1x8 viv	1x6 viv	1x5 viv	1x4 viv	
	Motocicletas (M)	3x7 R	3x5 R	3x3 R	3x3 V	1x5 V	1x5 V	
	Bicicletas (B)	1x12 viv	1x12 viv	1x8 viv	1x6 viv	1x5 viv	1x4 viv	
CUADRO N° 75. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEO PARA EL USO DE COMERCIO Y SERVICIOS EN RELACIÓN CON EL ÁREA GENERADORA								COMERCIO SERVICIOS DOTACIONAL
USO		N° UNIDADES DE USO*	P.P – V		P.P - V			
			ESTRATOS 1,2,3		ESTRATOS 4,5,6			
COMERCIO								
Uso domestico		1, 2		1X110 m2		1X70 m2		
Comercio general		3, 4, 5		1X90 m2		1X50 m2		
Comercio y servicios a los vehículos		6, 7, 8		1X90 m2		1X50 m2		
Comercio de licores		9		1X90 m2		1X50 m2		
Al por mayor		10, 11		1X80 m2		1X50 m2		
Uso y consumo personal		12		1X80 m2		1X50 m2		
Grandes superficies		13		1X80 m2		1X50 m2		
SERVICIOS								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 358º “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

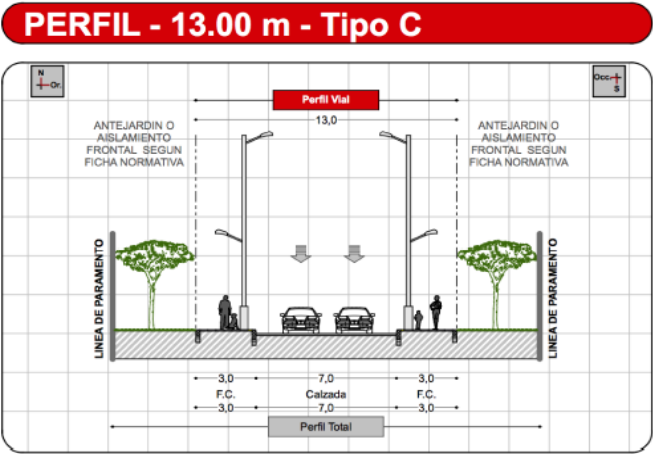
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

Abastecimiento de alimentos	83, 84	1X140 m2	1X100 m2	INDUSTRIAL	
Actividades funerarias y pompas fúnebres	85, 87				Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos (automóviles o camionetas sumando P.P + V). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358° “Cuota mínima de parqueo asociada a los usos” del presente plan. 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).
		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: 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: 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.					
Artículo 358°. Cuota mínima de parqueo asociada a los usos. Parágrafo 3. En los casos en que existan predios pertenecientes a urbanizaciones con uso de vivienda que cumplieron con sus cupos de parqueo en áreas comunes para parqueo, que se encuentren rodeados por vías peatonales que no permiten el acceso de vehículos al predio y que pretendan ampliar, modificar o subdividir su área construida cumpliendo con las normas definidas en la Ficha Normativa, podrán obtener su licencia de construcción sin que se haga exigible el cumplimiento del cupo de parqueo asociado al uso.					
VOLADIZOS Artículo 261.Dimensiones máximas del Voladizo. (m)					
Perfil vial peatonal PVP / Perfil Vial Vehicular PVV	Predios con o sin Antejardín		Voladizo adicional (VAD) para Predios con Retroceso Frontal RF		
	Con	Sin *	RF (m)	VAD (m)	
PVP ≤ a 9.00 metros	No	No	2.00	0.40	
PVP > a 9.00 metros	0,60	No	3.00	0.80	
PVV ≤ a 9.60 metros	0,60	No	4.00	1.20	
PVV > a 9.60 metros y < a 16.00 metros	1,00	0,60	* Los voladizos se permiten en zonas con perfiles viales mayores a 9.60 m y con andenes mayores o iguales a 2.60 m		
PVV ≥ a 16.00 metros y < a 21.00 metros	1,20	0,80			
PVV ≥ a 21.00 metros	1,50	1,00			
a) Las áreas de los voladizos se contabilizan para el cálculo del índice de construcción.					
b) El voladizo proyectado sobre antejardín o andén, no se contabiliza para el cálculo del índice de ocupación.					
c) No se permiten voladizos en predios sin antejardín cuyo andén tenga una dimensión total menor a dos metros con sesenta centímetros (2.60 m).					
d) Si existe retroceso frontal entre el 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

MEDIA ACTUAL				Antejardin	(F.C.)	Calzada
				3,07	1,56	6.05
PERFIL VIAL (Artículo 108)						
IDENTIFICACIÓN				ELEMENTOS		
Via	Tipo perfil	codigo	Perfil Vial (m)	AISLAM FRONT	(F.C.)	Calzada
Calle 37	13,00 C	15	13,00	4,00	3,00	7,00



Sobre la Calle 37 el paramento de construccion debe estar a 6,50 metros del eje de la via que es la actual calzada, debe retroceder 1,915 metros para cumplir con espacio público y retroceder 0,93 metros para cumplir con aislamiento frontal, el cual debe ser de 4,00 metros . **Paragrafo.** En el evento que en las fichas normativas de perfiles viales y antejardines y/o retrocesos frontales, la dimensión del perfil total normativo sea menor que la distancia existente, debe conservarse el ancho actual y se deben realizar los ajustes a las franjas funcionales del espacio público y/o antejardines y/o retrocesos frontales, que garanticen la continuidad y el adecuado empalme con lo existente, según lo establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial.

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

Para proyectar debe verificar si requiere plan de implantación; Según el Decreto 0069 de 2015 "Por el cual se definen y reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de los planes de implantación en el municipio de Bucaramanga", requiere plan de implantación si cumple con al menos de una de las siguientes condiciones:

- “las actividades comerciales, de servicios, dotacionales e industriales que se vayan a desarrollar en un área de lote igual o superior a 1500 m2 (área de lote a desarrollar en este caso es 8000 m2)
- Actividades Comerciales y de servicios, dotacionales e industriales que de relacionan en el Decreto 0069 de 2015.

*Según los estudios adelantados por la Administración Municipal en conjunto con la CDMB y UIS sobre vulnerabilidad y riesgo en el barrio Porvenir que incluye un sector de esta zona o los demás estudios que se realicen.

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>