

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

El suscrito CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA,
en uso de las facultades que le confiere el Decreto No. 0284-17,
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° 0118-20

Ficha Normativa Sector 06.

DATOS GENERALES			Ubicación Ficha Normativa			
NUMERO PREDIAL:	01-04-0751-0111-801					
SOLICITANTE:	JUAN FEDERICO STREITHORST					
DIRECCIÓN:	Carrera 31W N° 71-119					
COMUNA:	11 SUR					
BARRIO:	Urbanización Provincia de Soto I etapa lote 15					
ESTRATO	3					
ZONA NORMATIVA	6	Atributos del Predio				
Área del Predio/s	525,00	m2				
Frente del predio/s	Linderos: Escritura 79 del 16/01/2009 notaria 9 Bucaramanga					
Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192	APLICA					
Área de Actividad	M-2					
Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)	Cód.. (\$*m2)	25 30000	BIC	NO		
Clasificación del Suelo:	URBANO		Área de influencia de BIC	NO		
Tratamiento Urbanístico:	TC-1		Utilidad Pública	NO		
Zonificación de Restricciones a la Ocupación	ZONA 10		Amenaza y Riesgos	ZONA 2		
USOS DEL SUELO ARTICULO 35 Y 36 DEL PLAN PARCIAL DECRETO 041 DE 2007						
ARTÍCULO 35. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO: Los predios objeto del presente plan parcial se localizan en una zona que dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, está catalogada como área de <u>Actividad Múltiple Tipo 2</u>. Para determinar los usos compatibles, debe consultarse la matriz de impacto establecida por Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 089 de Junio 09 de 2004 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Adicionalmente, este Plan Parcial dentro del proceso de precisión de usos, y de acuerdo con las condiciones urbanísticas establecidas para este Complejo Urbano y de Servicios, establece como complementarios los usos Dotacional Metropolitano Grupo 3. Parágrafo: Los usos que no se encuentren asignados en la matriz de impacto, dentro de los usos principales y los usos complementarios, están prohibidos.			ARTÍCULO 36: CONDICIONES Y PROHIBICIONES SOBRE USOS: Para el desarrollo de los usos complementarios señalados en el artículo anterior, se tendrán en cuenta las condiciones y restricciones señaladas a continuación: a) Solo se acepta el uso vivienda para la estancia del personal de vigilancia, conservación y seguridad a operarios de forma provisional. b) Todos los usos a implantar deberán estar ubicados en edificaciones diseñadas y construidas para el uso correspondiente. c) Deberán atenderse las restricciones sobre incompatibilidades de usos, especialmente las establecidas por el Decreto 4002 de 2004 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.			
EDIFICABILIDAD ARTICULO 33 Plan parcial			ALTURA DE PISOS			
Sector	1		Puede variar entre 3 y 10 mts según lo exijan las características mecánicas del proyecto.			
Subsector:	1-H					
Frente:	Todos los predios		Aislamiento			
Índice de Ocupación:	0,70		N° de Pisos	Posterior	Lateral	
Índice de Construcción:	3,00					
Altura Máxima Permitida:	24mts contabilizados desde el nivel cero		De 1 a 2 Pisos	3,50	No se exige aislamiento lateral. Si se plantean aislamientos laterales estos deben ser mínimo de 3,50mts a partir del nivel del terreno.	
Tipología Edificatoria	Continua					
VOLADIZOS			De 3 Pisos	3,50		
VIAS	(mts)					
Sobre vías sistema vial principal o sobre parque lineal	1,50					
Sobre vías secundarias	1,00					
PARQUEADEROS Plan Parcial Decreto 041 de 2007 Artículo 31						
Artículo 31. Mínimo 6 cupos de parqueaderos por cada 1000m2 construidos de los cuales 4 deben ser para vehículos (2,50x5,00m) y 2 para camiones (4,00x12,00m). El 20% para personas con movilidad reducida (3,30x4,50m). Para el sistema de conjunto, los estacionamientos de carácter permanente deberán ser previstos en el interior de cada lote, y los ocasionales de visitantes podrán ser previstos en bahías o zonas comunales de estacionamientos. Para el sistema de Conjunto las zonas de cargue y descargue podrán ser comunales o individuales en función del tipo de industria planteada. Los cupos de parqueo siempre deben estar ubicados en propiedad privada y nunca sobre espacio público (calzada, andenes, zonas verde). Para estacionamientos de mediana y gran industria se deberá prever un patio de maniobra, para cargue y descargue, el cual será localizado dentro del predio en áreas diferente al antejardín.						
PERFIL VIAL Según licencia de urbanismo 68001-2-07-0134 expedido el 22 Junio de 2007 plano URB-03						
IDENTIFICACIÓN		ELEMENTOS				
Via	Via	Antejardín	Andén	Calzada	Andén	Antejardín
Carrera 31W	Secundaria	5,00	2,00	12,00	2,00	5,00
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)						

FECHA DE EXPEDICION:
29 de Septiembre 2020

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA

Lina Camargo Matilla
37-718.08-1
Oct 13 de 2020

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

NORMAS DE INTERES GENERAL - PLAN PARCIAL 041 DE 2007

No endurecer las zonas verdes. Dejar el ancho de las vías mínimo exigido en la Norma Urbanística.

El proyecto debe evitar las barreras arquitectónicas de carácter urbano dando cumplimiento a la Ley 361 de 1997.

Según licencia N° 68001-2-07-0134 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, de fecha 22/07/07, el predio se encuentra dentro de los tres lotes externos para desarrollo individual.

El perfil vial de acceso al lote, están soportados en los planos aprobados en la licencia N° 68001-2-0134 expedida por la Curaduría N° 2 de Bucaramanga.

El predio objeto de la presente norma de acuerdo al artículo 24. UNIDADES DE PLANEAMIENTO Y LAS SUPERMANZANAS DEL PLAN PARCIAL SEGÚN LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO. Del Decreto 0041 del 02 de marzo de 2007, " Por medio de la cual se adopta el Plan Parcial del complejo Urbano y de Servicios Corredor Industrial Quebrada la Iglesia" se encuentra dentro de la Unidad de Planeamiento D. Ver planos N° 21 y 22 del Plan Parcial , tramitado por Urbanas S.A.

De acuerdo al artículo 28. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LOTE O INDIVIDUAL. Del Decreto 0041 del 2 de marzo de 2007. c) Si se plantean aislamientos laterales éstos deberán ser de mínimo 3.50 metros a partir del nivel del terreno. d) Todos los espacios habitables pueden ventilarse a iluminarse naturalmente o de forma mecánica. e) La altura de pisos puede variar entre tres y diez metros según lo exijan las características mecánicas del proyecto. f) Las estructuras industriales que no generen área cubierta no se contabilizan como altura, como el caso de antenas, chimeneas y similares. g) Si se plantean Mezanines, éstos deberán presentar las siguientes especificaciones: i) Un área máxima del 60% del área construida en el primer piso, ii) El Vacio sobre el primer piso, no necesariamente contiguo a la fachada, iii) Altura total máxima del primer piso incluyendo el mezanine: Diez (10) metros.

De acuerdo al artículo 31. NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS. Del decreto 0041 Son las siguientes para Gestión abierta o loteo individual: Cesión Tipo B: No aplica. Estacionamientos: Mínimo un (1) cupo de parqueo por cada 200 m2 de área construida. Las dimensiones de los estacionamientos para automóviles serán de 2.50 x5.00 metros mínimo, y para camiones, de 4.00x12.00 metros mínimo. Los estacionamientos de carácter permanente deberán ser previstos en el interior de cada lote, y los ocasionales de visitantes podrán ser previstos en bahías o zonas comunales de estacionamiento. Las zona de cargue y descargue deberán proveerse para cada uno de los predios resultantes del loteo individual, y al interior del paramento. Los aislamientos laterales podrán contemplar el trazado de una vía local interna de 6.00 metros de ancho. Se permitirán semisótanos, sin sobrepasar 1.20 m de diferencia de nivel con el nivel del andén, siempre y cuando la rampa de acceso a los mismos inicie en la línea de paramento de construcción y el acceso al primer nivel no obstaculice el tránsito peatonal, los accesos deberán realizarse mediante rampas y/o escaleras, localizadas al interior del paramento de construcción.

Los cupos de parqueo deben ser ubicados en propiedad privada y nunca sobre espacio público (Calzada, andenes, zona verde). Para establecimientos de mediana y gran industrias se deberá prever un patio de maniobra, para cargue, el cual será localizado dentro del predio en área diferente al antejardín. Antejardines: La exigencia y dimensión de los antejardines será de conformidad con el perfil vial de la vía inmediata. Según lo establece el mapa N° 25 Secciones viales, el cual debe solicitarlo a Urbanas S. A. y se exige para cada unidad de loteo. Se permitirá el tratamiento de piso total o parcialmente como zona dura, según el sector y el tipo de industria y podrá ser utilizado eventual mete como zona de parqueo para automóviles y similares, permitiendo la libre circulación del peatón. Cerramiento: De conformidad con el artículo 71 de la ley 675 de 2001 tendrán cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente, sin que ello implique que se prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual, en los términos del artículo 6° de la ley 9ª de 1989. Los cerramientos deben contar con una altura máxima de 3.50 metros, que deberán distribuirse así: un zócalo de 0.80 metros de altura, con reja, malla u otro elemento transparente de 2.70 metros de alto. Arborización: se exige un mínimo de un árbol por cada 9.00 m2 de área de antejardín.

Cerramientos: No se exige, pero si se plantea, este debe ser de una altura máxima de 2.50 m que podrán distribuirse así: un zócalo de 0.80 m de altura máxima, con reja, malla u otro elemento transparente de 1.70 m. No se permiten cerrar las zonas de cesión, controles ambientales, ni vías públicas. Aislamientos: laterales: No se exigen, pero si se plantean deben éstos deben ser de mínimo 3.50 m a partir del nivel del terreno. Posteriores: Si los predios tienen dos frentes opuestos sobre espacios de uso público no se exigen, en los demás casos deben ser mínimo de 3.50 a partir del segundo piso. Sobre la vía que pertenezca a la malla vial principal, en la cual se debe plantear el control ambiental, no se exigen antejardines. Alturas: La altura de pisos será la requerida para el espacio industrial cuando éste se presente en construcciones tipo bodega y puede variar entre 3m y 10 m. La altura mínima entre placas de pisos será de 3.00 m. Cuando se planteen edificaciones para dependencias de una misma industria o de un mismo tipo de industrias que pueda funcionar forma vertical, la altura máxima permitida será la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos, siempre y cuando se cumpla con las normas de seguridad y circulación para ese tipo de funcionamiento. El piso destinado en un 60% para estacionamientos y el porcentaje restante destinado a equipamiento comunal o a construcciones no habitables, incluidos los puntos de control y servicios complementarios, no se contabilizan dentro de la altura permitida, ni se toman en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos. Volumetría: Sótano: Altura máxima sobre el nivel del terreno: 0.25 m. No se podrá ocupar el área de antejardín con sótanos, estos deben estar al interior del paramento de construcción. Semisótano: Se permiten semisótanos sin sobrepasar el paramento de construcción. Estos no deben inferir con los diseños específicos del espacio público. La altura máxima entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno será de 1.20 m. Rampas: En los predios en donde no se exijan el antejardín, el inicio de las rampas debe retrocederse como mínimo un metro hacia el interior del predio respecto del paramento de construcción. Voladizo: Se permiten voladizos únicamente sobre antejardines, con las siguientes dimensiones: Un Metro (1.00 m) sobre vías secundarias, un metros con cincuenta centímetros (1.50 m) sobre vías del sistema vial principal o sobre el parque lineal.